



SIGILLET
FASTIGHETS AB

2021



ÅRSREDOVISNING

2020

INNEHÅLL

VD:n har ordet	4
Året i korthet	6
Fastigheternas värde 2020	8
Finanspolicy & finansiella mål	10
Nya hotellsatsningen Masthugget	12
Energismart i Flatås	14
Solceller - den självklara lösningen	16
Stilrent på Östermalm	18
Sigilletts förvärv senaste 6 åren	20
Aktuella bostadsprojekt	22
Blomstermåla förr och nu	24
Väldekorerat vid nya Skeppsbron	26
Republiken flyttar in	28
Årsredovisning 2020	29
Förvaltningsberättelse	30
Koncernens rapport över totalresultat	46
Koncernens rapport över finansiell ställning	48
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	50
Koncernens rapport över kassaflöden	51
Moderbolagets rapport över totalresultat	53
Balansräkning för moderbolaget	54
Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital	56
Kassaflödesanalys för moderbolaget	57
Noter, gemensamma för moderbolag och koncern	58
Fastighetsöversikt	92
Ledning & Styrelse	94



”Vi vill på ett hållbart och ansvarsfullt sätt förvalta våra fastigheter ur ett evighetsperspektiv.

”Vi har en ödmjuk inställning till pandemin”

Vd Henrik Nilsson tittar tillbaka på ett ovanligt år med många utmaningar och nya projekt.

Som för många andra företag har den rådande pandemin inneburit stora påfrestningar för Sigillet. Både ur ett ekonomiskt och ett hälsomässigt perspektiv. Sigillet vd och ägare Henrik Nilsson är dock nöjd med hur företaget hanterade pandemin.

– Vi var snabba att göra en ekonomisk analys av pandemins potentiella effekter på vårt företag. Sedan vidtog vi en rad åtgärder för att rusta oss inför dessa identifierade risker, säger han.

– Vi har fått många förfrågningar om hyreslättnader och andra stödåtgärder från våra hyresgäster, och har hjälpt många i den mån vi har kunnat utan att utsätta vårt eget företag för betydande ekonomiska risker.

– Hittills har vi starka finanser med sunda nyckeltal. Pandemin är dock långt ifrån över och vi har en ödmjuk inställning till 2021 när det gäller pandemins fortsatta effekter. Vi har ännu inget kvitto på den slutgiltiga innebörden av denna pandemi.

En intressant effekt av pandemin är tecknen på ett förändrat konsumentbeteende och något förändrad efterfrågan på lokaler och lokalslag. Till exempel hur hemmet både har blivit den nya arbetsplatsen och marknadsplatsen genom distansarbete och onlineshopping.

– Även här bör vi vara ödmjuka. Vi får helt enkelt avvakta och se om detta är en permanent förändring eller om vi får se en återgång till marknaden som den var före coronapandemin. Vi anser att vi är väl rustade oavsett utfall, då vi har en diversifierad portfölj av olika

fastighetslag i attraktiva lägen.

Under 2021 har Sigillet fortsatt sitt arbete med att förädla befintligt fastighetsbestånd. Detta i enlighet med företagets strategi att utveckla bostäder och lokaler med kunden i fokus.

– Vi renoverar, bygger om och bygger till. Ta till exempel vårt vindsprojekt på Kobbarnas väg och fasadrenoveringen på Östermalmsgatan. Vi är dessutom delaktiga i ett antal spännande detaljplaner i Göteborg, Kungälv, Stockholm och Sollentuna.

– Vi fäster stor vikt vid, och är stolta över, att vårt bestånd är i ett gott, uppdaterat skick. Som vi alltid säger: Vi vill på ett hållbart och ansvarsfullt sätt förvalta våra fastigheter ur ett evighetsperspektiv. Detta gynnar både oss och våra hyresgäster.

– Vi väljer lösningar som inte nödvändigtvis är de snabbaste eller billigaste utan tittar på husens hela livscykel. Om vi till exempel renoverar fasaden passar vi ofta på att renovera taket, tilläggsisolera och byta fönster. Vi tror att detta skapar nöjdare kunder i långa loppet.

Just nu arbetar arbetar Sigillet med ett antal mycket spännande projekt. Ett bra exempel är ”Polishuset” på Tredje Långgatan 18, som är ett av de vackraste tegelhusen i Göteborg med potential att bli ett av de trendigaste hotellen i staden. Sigillet har även tecknat avtal om att förvärva 182 nybyggda hyresrätter i projektet ”Flatås alléer” i sydvästra Göteborg. Projektet beräknas vara klart under 2022.

– Det känns väldigt roligt att vårt

företag kan bidra till fler hyresrätter i Göteborg, och dessa både håller hög kvalitet och kommer bli miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver.

Sigillet lever i symbios med sin omvärld. Både personal och ledning anser att företaget ska ha ett ambitiöst och långtgående miljöarbete. En viktig milstolpe är att företaget under 2020 blev miljödiplomerat, i enlighet med Svensk Miljöbas* kravstandard.

– Vi har sedan tidigare en miljöpolicy som avser hela företagets verksamhet, oavsett om denna verksamhet bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, hyresgäster, kunder eller samarbetspartners.

– Vi har fattat beslut om att installera solceller på alla hus som är lämpliga, fortsätta vår it-satsning för energiuppföljning med realtidsmätning i lägenheter, installera laddstolpar för elbilar, tilläggsisolera fasader och ställa miljökrav på våra leverantörer, till exempel att de använder grön el.

– Vi ser fram emot att fortsätta detta arbete under 2021 med större fokus på energiuppföljning och optimering för att spara energi och minska vårt koldioxidavtryck.

* Föreningen Svensk Miljöbas verkar för en hållbar utveckling och minskad miljöbelastning och samordnar många kommuner och branschorganisationer i en gemensam kravstandard, vars kriterier bygger på den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001.)

RESULTAT 2020

Året i korthet

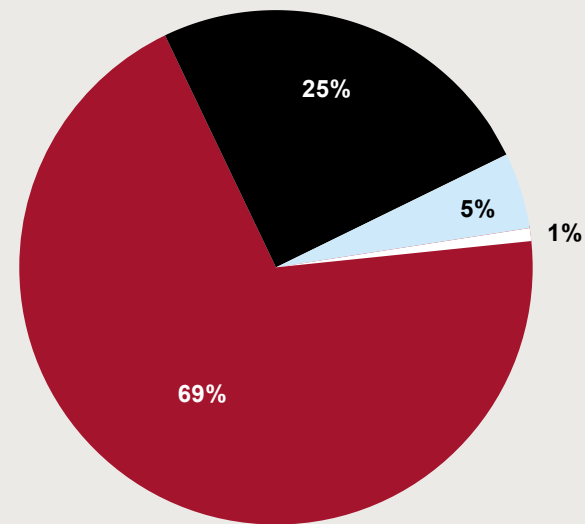


SKULDSÄTTNINGSGRAD

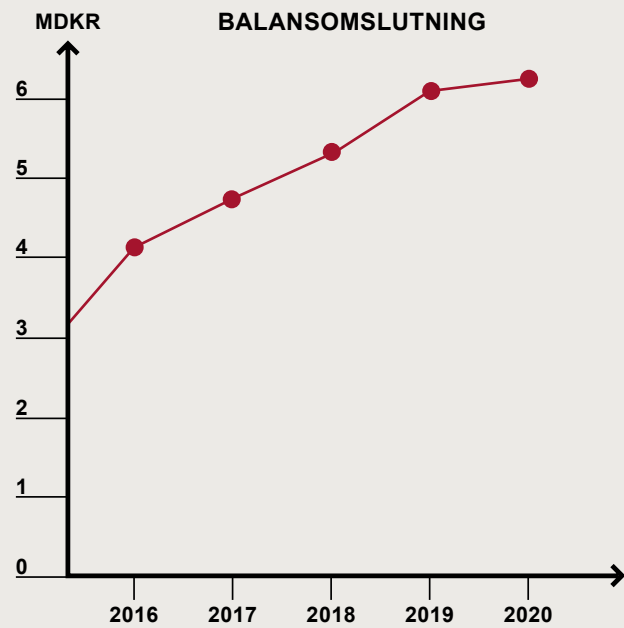


SOLIDITET

FASTIGHETSVÄRDE PER OMRÅDE



- Göteborg (inkl Mölndal, Härryda, Särö)
- Stockholm (inkl Sollentuna, Solna, Värmdö, Järfälla)
- Kungälv
- Helsingborg



BALANSOMSLUTNING 2020

6,46
mdkr

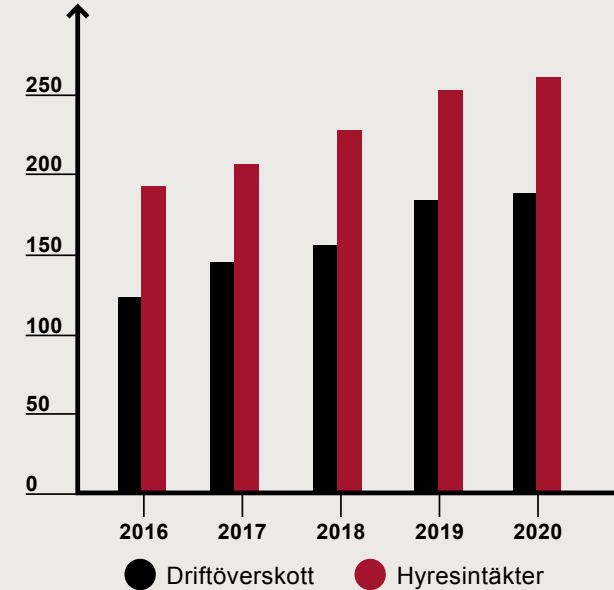


FÖRVÄRV AV FASTIGHETER 2020

393 mkr

”
VÅR AMBITION ÄR
ATT ALLTID VARA
NÄRA AFFÄREN &
KUNDEN
”

MKR HYRESINTÄKTER & DRIFTÖVERSKOTT



HYRESINTÄKTER 2020

259 860
mkr



UTHYRNINGSGRAD



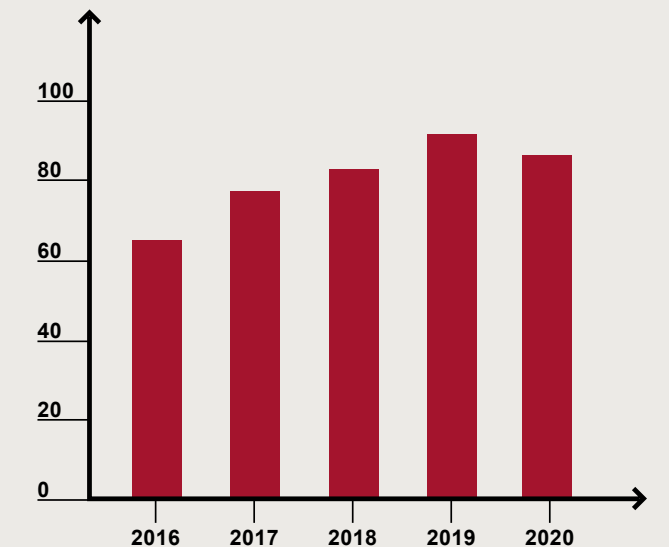
ANSTÄLLDA



SVENSK MILJÖBAS

DRIFTÖVERSKOTT 2020
181 236
mkr

MKR FÖRVALTNINGSRESULTAT FÖRE SKATT

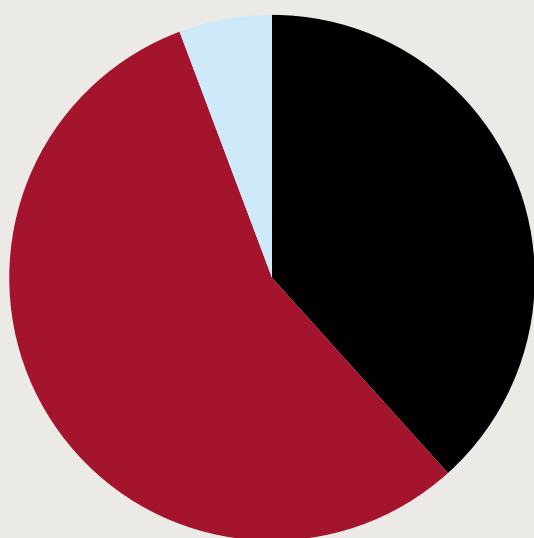


RESULTAT 2020

Fastigheternas värde 2020

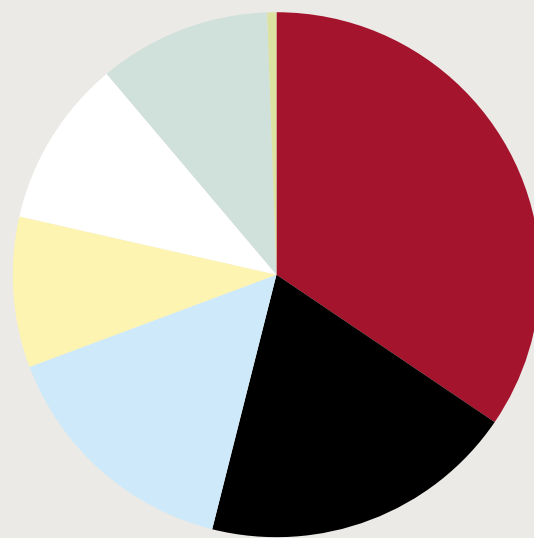
Sigillet fastighetsbestånd värderas årligen av Newsec sedan 2014 och två gånger per år sedan 2019 i samband med halvårs- och årsbokslut.

HYRESVÄRDE PER SEGMENT



● Kommersiella lokaler 56%
● Bostäder 38%
● Samhällsfastigheter 6%

HYRESVÄRDE KOMMERSIELLA LOKALER



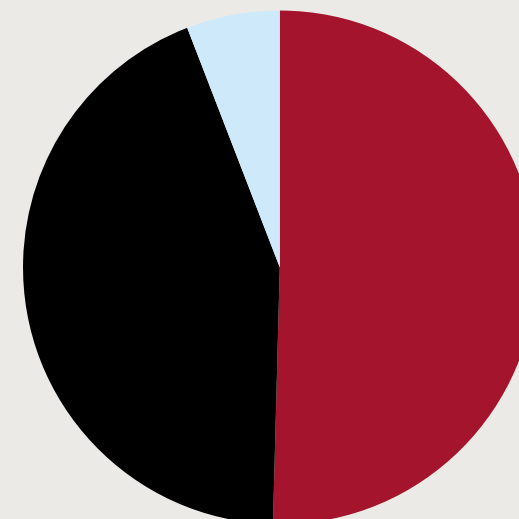
● Kontor 35% ● Café/Restaurang 10%
● Hotell 19% ● Industri/Lager/Logistik 11%
● Butik 15% ● Övrigt 1%
● Samhällsfastigheter 9%

Hyresvärde och yta per fastighetslag

Fastighetslag	Hyresvärde kkr	%	Yta kvm	%
Bostäder	111 236	38	60 069	40
Kontor	61 736	21	25 337	17
Hotell	34 768	12	14 804	10
Butik	27 504	9	14 218	9
Samhällsfastigheter	16 608	6	8 179	5
Café, Restaurang	18 444	6	6 655	4
Industri, lager, logistik	18 916	7	20 352	14
Övrigt	1 009	0,3	217	0,1
Summa:	290 221	100	149 831	100

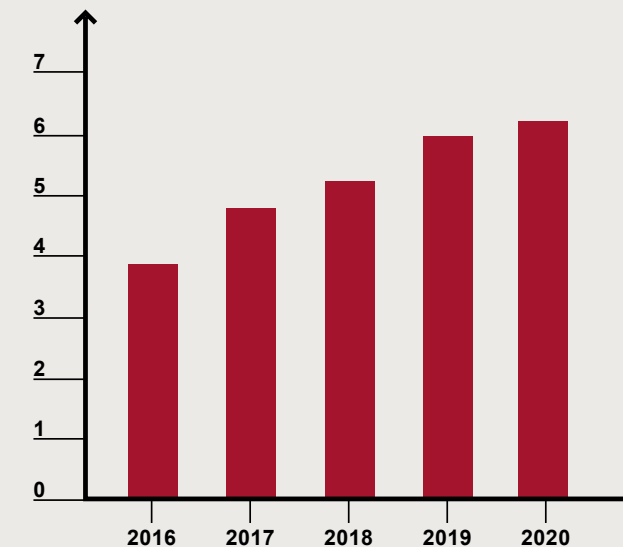
Hyresvärde redovisat i detta uppdrag baseras på bedömd marknadshyra 31 dec 2020 för uthyrda och vakanta lokaler samt bostadslägenheter, beräknat per hyresobjekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden 31 dec 2020 uppgick till 97%. Uthyrbar yta är justerad för att reflektera tillbyggnadsprojekt som förväntas färdigställas inom 12 månader.

MARKNADSVÄRDE PER SEGMENT



● Bostäder 50%
● Kommersiella lokaler 44%
● Samhällsfastigheter 6%

MDKR VÄRDEUTVECKLING 5 ÅR



Sigillet Fastighets AB fördelning av fastighetsvärde per segment*

Segment	Marknadsvärde kkr	Andel %
Bostad	3 221 000 000	50%
Kommersiellt	2 792 000 000	44%
Samhäll	375 000 000	6%
Summa:	6 388 000 000	100%

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna värderingsobjekten avrundat **6 388 000 000 (sexmiljarder trehundraåttioåtta miljoner) kronor**.

Göteborg den 1 februari 2021
NEWSEC ADVICE AB

Anders Rydstern, MRICS
Av RICS auktoriserad fastighetsvärderare
Senior Director Valuation & Strategic Analysis

Linus Åhs
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

SAMHÄLLSBYGGARNA



Västra Hamngatan, Göteborg

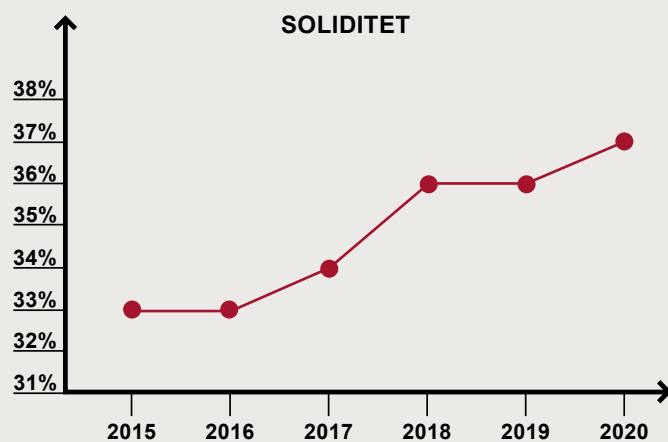
* Inklusive två fastigheter delägda till 50%, Göteborg Kviberg 8:11 och Mölndal Tangentbordet 2.

Finanspolicy & finansiella mål

Finanspolicyn beslutas av styrelsen och är ett ramverk för bolagsledningen. Den ger vägledning kring både ränte- och kapitalbindning samt nyttjande av räntederivat. Syftet är att begränsa riskexponeringen i vår finansiering. Policyn ger även vägledning hur många och vilka finansieringskällor vi skall nyttja.

I FINANSPOLICYN INGÅR FÖLJANDE MÅL;

- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till minst 30 %.
- Lånefinansiering skall utföras genom 3 - 6 banker samt möjlighet till obligationslån och certifikatprogram.
- Ingen enskild kreditgivare får utgöra mer än 50 % av koncernens totala lånevolym.
- Högst 35 % av lånen skall förfalla ett enskilt år.
- Den genomsnittliga räntebindingstiden skall vara i intervallet 3-5 år.
- Den genomsnittliga kapitalbindingstiden i kreditportföljen skall vara i intervallet 2- 5 år.

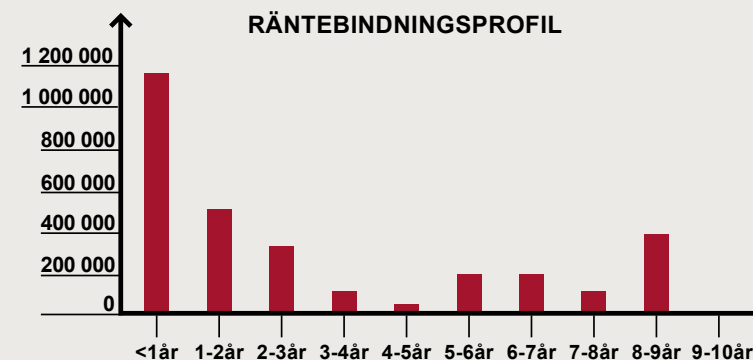
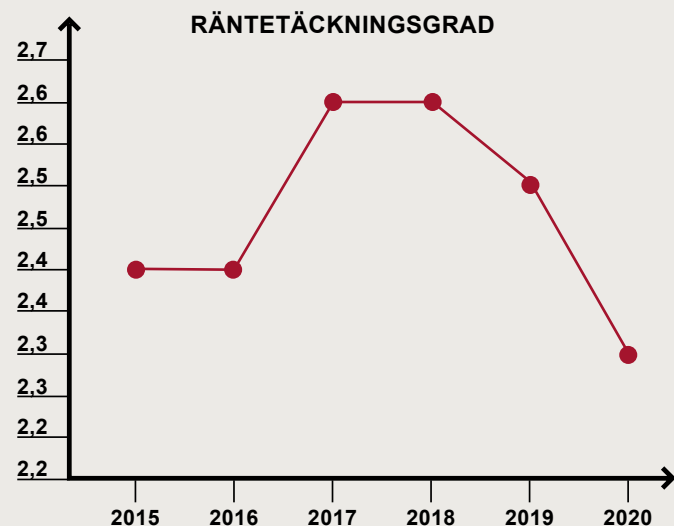


VÄRDE DERIVAT 31 DEC 2020

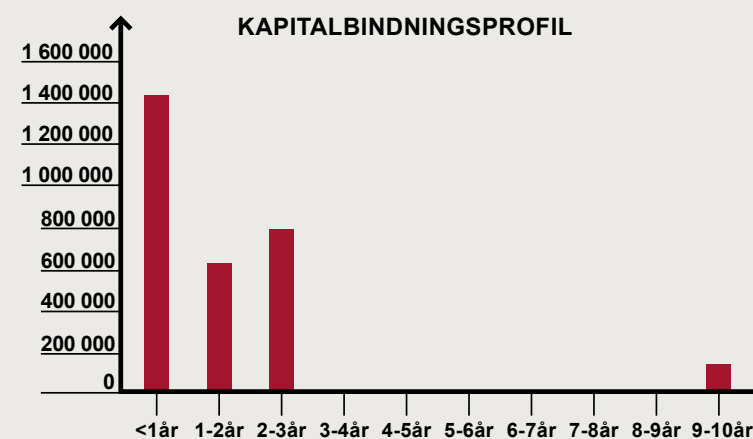
-73 112 kkr

VID +1%: 73 437 KKR

2,00 %
GENOMSNIITSRÄNTA
31 DEC 2020



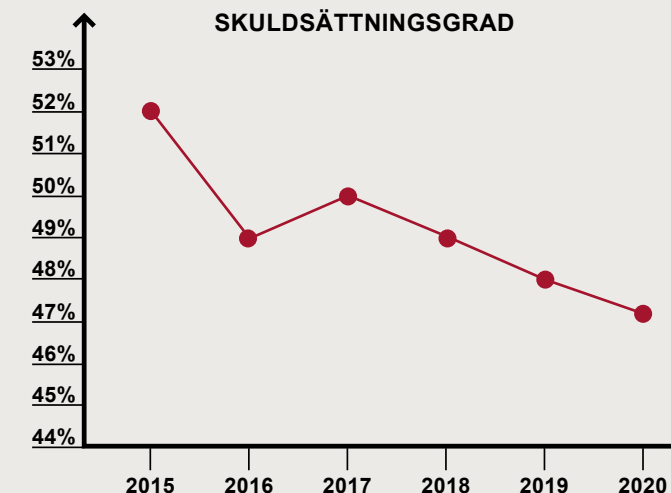
2,93 år
RÄNTEBINDNING
31 DEC 2020



2,58 år
KAPITALBINDNING
31 DEC 2020

FINANSIELLA MÅL

- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 ggr.
- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 100 mkr efter finansnetto vid slutet av år 2021.
- Soliditeten skall uppgå till lägst 30 procent.



Likviditet kkr	2020-12-31	2019-12-31
Disponibel likviditet	123 121	145 772
Beviljat belopp checkräkningskredit	53 500	3 500
Utnyttjat belopp checkräkningskredit	-10 319	-3 500
Livida medel	79 940	145 772

Från polishus till elegant boutiquehotell

Varken fastighet eller läge kunde vara bättre för Sigilletts nya hotell-satsning i Masthugget, Göteborg.

Nästan mitt bland Långgatorna, i allt trendigare kvarter med restauranger, barer och butiker, ligger en av Göteborgs kanske vackraste och ståtligaste byggnader. Det är *Polishuset* på Tredje Långgatan 18, byggt i nationalromantisk stil i början på 1900-talet. Huset, ritat av Charles Lindholm, känns nästan som en kyrka med sitt branta tak, strävpelare och höga fönster på långsidan.

– Det är en riktigt pärla. Tyvärr okänd för många göteborgare, säger Emelie Lindström, förvaltningssamordnare på Sigillet. Står man nära känns det tungt och massivt, och huset har en utsökt fasad i handslaget rött tegel.

– Sedan ser man alla fina detaljer. Ta entrén till exempel. Den består av en välvd portal med fritrappa. Över den finns en nisch med en skulpterad poliskonstapel med pickelhuva och hund. Tydligt är de ute på patrull. Jag gillar även de spröjsade fönstren, som inte sitter helt symmetriskt.

Läser man om Polishusets historia förstår man varför det placerades här i Masthugget. Kvarteren var stökiga med kåkbebyggelse och våldsamma gäng, och det behövdes en modern poliskår och en respektingivande polisstation för att få "ordning på ordningen".

I november 2006 upphörde dock den polisiära verksamheten i huset, poliserna fick flytta ut. Idag är Polishuset en modern kontorsfastighet. Häktscellerna har blivit kontorsrum och polisernas gymnastiksal, 16 meter lång och 8,5 meter hög, har förvandlats till kontor i två våningar.

DET FINNS MYCKET att imponeras av under en rundvandring. Huvudtrappan är helt bevarad i slipad grå kalksten med en bård av röd kalksten. Räckena är av smidesjärn. Gamla originaldörrar och höga lister finns också kvar.

– Jag gillar att gå runt i huset. Det är så gediget, säger Emelie Lindström. Det känns att det är från en annan tid.

Tidigare satt stadsdelsförvaltningen här, men sedan ett år tillbaka är huset tomt. En projektering av en omfattande ombyggnation har inletts.

– Det ligger i vårt förvaltningsperspektiv att förvalta våra fastigheter för evigt. Därför vill vi säkerställa att fastigheten klarar framtidens förväntningar och påfrestningar.



Gamla polishuset på Tredje Långgatan är byggt i nationalromantisk stil. Det uppfördes 1912–13.

Så vad väntar då i framtiden? Emelie Lindström berättar att Sigillet vill förvandla Polishuset till ett smart och unikt boutiquehotell. De trendiga Långgatorna har fått ett uppsving på senare år och blivit en turistattraktion, och har bland annat utnämnts till ett av de coolaste kvarteren i Europa av brittiska *The Guardian*.

– Polishuset har ett kanonläge! Tredje Långgatan är mysig med flera krogar, kaféer, gallerier och antikaffärer. Mitt emot ligger Saluhallen i gamla brandstationen. Och här skulle ett hotell vara perfekt, förklarar Emelie Lindström.

Husfakta Polishuset. Adress: Tredje Långgatan 18. Byggnadsår: 1912–13. Arkitekt: Charles Lindholm – även känd för Villa Darjeeling på Viktoriagatan och Göteborgs Handelsinstitut. Förvärvsår: 2013. Framtid: Boutiquehotell.



Hotellfoajé med bar.



Hotellentrén.

Energismart i Flatås

TIO MINUTERS CYKELVÄG söderut från Linnéplatsen i Göteborg ligger Flatås, ett spännande och expansivt bostadsområde med goda kommunikationer. I närheten finns både Ruddalen med idrottsplats och natursköna motionsspår, Frölunda torg med över 200 butiker och Frölunda kulturhus med simhall, bibliotek och utställningar.

För närvarande pågår en uppgradering av hela stadsdelen. Den ska bli grönare och miljösmartare. Här byggs en rad nya hus med både hyresrätter och bostadsrätter, och under 2020 tecknade Sigillet avtal om att förvärva en fastighet med två byggnader på med sammanlagt 182 hyresrättslägenheter.

– Byggnationen av fastigheten pågår och planeras bli klart under 2022. Husen kommer att certifieras med kvalitetsstämpeln Miljöbyggnad Silver, berättar Henrik Nilsson, vd på Sigillet. Det innebär att husen bland annat byggs för att ha en mycket låg energiförbrukning. Ambitionen är att uppföra byggnaderna enligt passivhusnormen.

Begreppet passivhus myntades på 70-talet och har blivit alltmer vedertaget. I ett passivhus fokuserar man på att minimera värmeförlusterna genom så kallat klimatskal och effektiv ventilation.

– Detta bidrar till låga energikostnader och mindre klimatpåverkan, något som vi arbetar med i hela vårt husbestånd, säger Henrik Nilsson.

Lägenheterna är främst utformade för unga vuxna och består av mindre och väldigt smart planerade, yteffektiva, lägenheter. De håller god standard vad gäller både materialval och vitvaror. Badrummen blir till exempel helkaklade, och i rummen läggs ekparkett in.

Byggfakta Nymilsgatan. Det större av de två husen blir sju våningar högt med 122 hyreslägenheter. Den andra byggnaden blir på fem våningar och 60 hyreslägenheter.



”Solceller är en självklar lösning!”

Mårten Bolmsjö, förvaltare och miljöansvarig, tar ut kursen för hållbarhetsarbetet.

På Sigilletts hemsida står det att ni arbetar utifrån de 16 svenska miljökvalitetsmålen. Kan du förklara?

– Målen utgår från ett riksdagsbeslut från 1999 och är riktlinjer för den svenska miljöpolitiken. De omfattar mål som Begränsad klimatpåverkan och Frisk luft, till Levande skogar, och ska visa vägen mot en hållbar utveckling och Agenda 2030, FN:s plan för en global hållbar utveckling.

Hur arbetar ni med miljökvalitetsmålen?

– Vi inriktar oss självfallet på de mål som rör vår verksamhet mest. Det handlar till exempel om att endast köpa miljömärkt el för att få ner vår klimatpåverkan. Dessutom gör vi våra fastigheter mer energieffektiva. Under 2020 har vi installerat inomhusgivare i nästan alla lägenheter i våra bostadsfastigheter. Tidigare installationer har inneburit 5–7 procents energibesparing 2019 jämfört med 2018.

Vad är inomhusgivare?

– Det är en termometer som skickar ett värde till en reglerutrustning. Men till skillnad mot en utomhusgivare som ska styra framledningstemperaturen till elementen i lägenheterna så låter vi mäta temperaturen inne i lägenheten. Det säger sig självt att detta blir mer exakt.

– Vi har även installerat prognosstyrning, som tar hänsyn till vädret. Ska det blir soligt vid klockan 12 på dagen, så sänker vi temperaturen vid 10. Det finns ingen anledning att elda på då.

Vilka andra saker gör ni?

– Vi kommer att börja installera solceller! Vilket är en självklar lösning. Taken är ju städernas outnyttjade yta och solcellerna har blivit både billigare och något mer effektiva på senare år. Vi har fattat beslut om att installera det på två eller tre fastigheter under 2021.

– Det är inte bara klimatsmart, utan även lönsamt. Solen bidrar med helt gratis el, så även om anläggningen är dyr, så ger den gratis el och därmed kan man ju säga att den avbetalar sig genom åren som den sitter uppe. Och miljön drar nytta med en gång.

Kommer ni att installera solceller på alla fastigheter?

– Nja, vi skulle vilja, men det går inte. Alla tak är inte

lämpade för solceller. De kan vara för branta, för små, och ligga i fel väderstreck. Dessutom finns krav från stadsbyggnadskontor att vissa historiska fastigheters yttre ska bevaras.

En helt annan fråga: är det enkelt att få igenom dessa miljöåtaganden?

– Ja, det tycker jag. Grunden är ju att det har fattats ett koncernbeslut om det. Och så vill ju hela samhället, och näringslivet, gå mot en hållbar utveckling. Men det handlar om att göra det på riktigt.

– Jag tycker att miljön finns med hos alla här på Sigillet. Det finns hela tiden med på möten, i projektering, i allt dagligt arbete. Det hänger ju också ihop med att vi är långtidsförvaltare. Då vill man verkligen tänka hållbart.

Vad är på gång framöver?

– Massor av saker. Biodling, plantering av äppelträd, laddstolpar ... Det stora är kanske att vi har köpt en nyproduktion, en fastighet med 182 lägenheter, i Flatås. Fastigheten har klassningen Miljöbyggnad Silver.

– Det innebär bland annat att byggnadsmaterialen måste hålla hög kvalitet och de värsta kemikalierna får inte vara med vid bygget som annars hade varit godkända.

Säker laddning med uppkopplad hårdvara för smarta funktioner.



”Hela samhället och näringslivet vill ju gå mot en hållbar utveckling. Det handlar om att göra det på riktigt.”



Under 2020 blev den två år långa tak- och fasadrenoveringen klar.

Stilrent på Östermalm

En lyckad renovering har fått fram 1960-talshusets forna, raka skönhet.

Det kan tyckas oansenligt, det grå 1960-talshuset på Östermalmsgatan 58 i Stockholm. Det ligger mellan ornamenterade bostadshus från förra sekelskiftet, och gör inte mycket väsen av sig.

Men stanna till och titta lite noggrannare, så ser ni en rak och funktionell skönhet. Fönstren är elegant utsträckta, porten har en välkomnande stenentré, och fasaden varma toner av grått. Trots sin ålder ser huset nybyggt ut. Och det stämmer nästan. Under 2020 blev den omfattande tak- och fasadrenoveringen klar.

– Det var ett lyckat fasadprojekt. Huset har lyft hela gatan. Det har blivit en ljus fastighet som har klivit in i 2000-talet, säger Joakim Eleby, projektledare på Art Projekt, som har hållit i renoveringen.

Vad har ni gjort?

– Vi har tagit bort plåtdetaljer, gjort fasaden renare. Vi har bytt färg, gett fasaden flera gråa nyanser. Dessutom har vi bytt fönster, men behållit indelningen så som den såg ut i original.

Byggnaden från 1965 omfattar nio våningsplan, två parkeringsplan under jord, två våningar med sammanlagt cirka 400 kvadratmeter kontor och fem våningar med nio lägenheter.

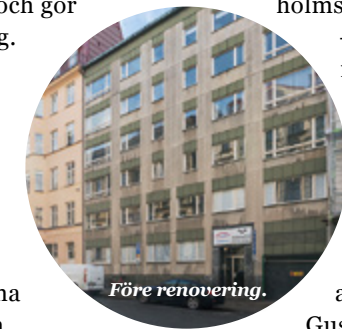
STADSVILLAN, SOM äger och förvaltar fastigheter i Eskilstuna och utvecklar bostäder i Stockholmsregionen och i fjällen, trivs bra med att ha sitt Stockholmskontor här.

– Visst är det ett bra läge, men det som attraherar oss främst är själva kontorsmiljön som Sigillet har skapat här. Det är en bra sammansättning av hyresgäster och bra service. En väldigt trevlig atmosfär att arbeta i, säger Gustav Forss, vd på Stadsvillan, som har fem personer på plats på Stockholmskontoret.

RENOVERINGEN ÄR dock inte helt klar. På baksidan av fastigheten väntar nästa projekt, innergården. Den ska bli mysigare och grönare, och målet är att den ska bli färdig under 2021.

Betongplattorna ska ersättas med en behagligare, varmare stenläggning. Blommade växter ska planteras, eftersom det finns planer på att ställa upp en bikupa på gården, och allt ska toppas med en boulebana och en grillplats.

– Gården kommer att bli mycket mer levande och trivsamt att vara på. Förhoppningsvis en plats som de boende kommer att utnyttja till fullo. På sommarhalvåret är det dessutom fint eftermiddagsljus på gården, säger Joakim Eleby.



Före renovering.

Husfakta Östermalmsgatan 58. Byggnadsår: 1965. Storlek: Två våningar med kontor, fem med lägenheter och två med garage. Förvärsår: 2018. Fler nyheter: Digitalt låssystem i alla gemensamma utrymmen, laddboxar för elbilsaddning i garaget.

TIDSLINJE 2015-2020

Sigilletts förvärv senaste sex åren

2015



Danderydsgatan 7, Stockholm



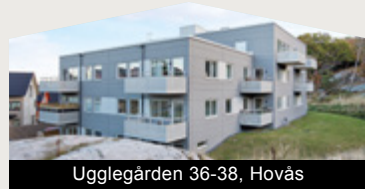
Döbelnsgatan 51, Stockholm



Drottninggatan 29, Göteborg



Ingeborgsgatan 4, Göteborg



Ugglegården 36-38, Hovås



Danska vägen 70, Göteborg

2016



Danska vägen 65, Göteborg



Aschebergsgatan 40, Göteborg



Skytteholmsvägen 14, Solna

2017



Jungfrugatan 57, Stockholm



Alfagatan 20, Mölndal



Krokslätts torg, Mölndal

2018



Danska vägen 66, Göteborg



Norra Hamngatan 4, Göteborg



Kyrkogatan 24, Göteborg



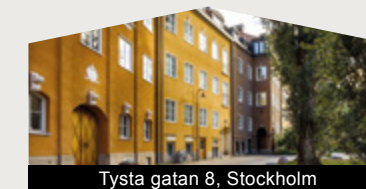
Östermalmsgatan 58, Stockholm

2019



Baldersgatan 6-10, Göteborg

2020



Tysta gatan 8, Stockholm



Klocktornet 2, Kungälv



Nymilsgatan, Göteborg

Aktuella bostadsprojekt

Göteborg



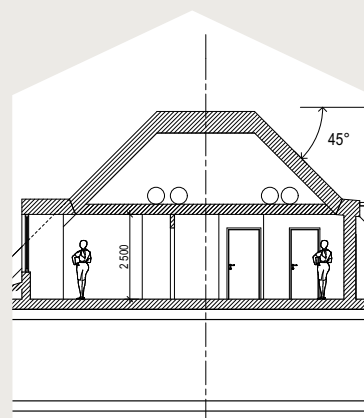
Masthugget 4:5

Tredje Långgatan 18, Göteborg

BTA: 1 854 m²

Antal bostäder: 27

Lagakraftvunnen detaljplan



Stampen 13:30

Baldersgatan 6–10, Göteborg

BTA: 700 m²

Antal bostäder: 9

Lagakraftvunnen detaljplan



Lunden 4:10, 4:12 & 4:13

Ingeborgsgatan 2 & 4,
Danska vägen 66 Göteborg

BTA: 3 600 m²

Antal bostäder: 90

Lagakraftvunnen detaljplan



Gårda 70:17

Kobbarnas väg, Göteborg

BTA: 500 m²

Antal bostäder: 13

Bygglov erhållet



Järnbrott 148:3

Nymilsgatan, Göteborg

BTA: 6 700 m²

Antal bostäder: 182

Bygglov erhållet

Kungälv



Klocktornet 1, 1:34 & 36

Västra gatan 71-73, Kungälv

BTA: 10 000 m²

Antal bostäder: 100

Pågående detaljplan



Klocktornet 2

Strandgatan 76, Kungälv

BTA: 3 000 m²

Antal bostäder: 38

Lagakraftvunnen detaljplan

Sollentuna & Stockholm



Rotspetsen 1

Rotebergsvägen 10-30, Sollentuna

BTA: 2 765 m²

Antal bostäder: 29

Pågående detaljplan



Sjölejonet 3

Kungstensgatan 24, Stockholm

BTA: 424 m²

Antal bostäder: 5

Antagen detaljplan, överklagad

FOTO: JÄRNVÄGSMUSEUM/OKÄND FOTOGRAF



Stationen började trafikeras den 31 mars 1904. Fotot är taget någon gång 1904–07.



Namnet Blomstermålas ursprung är de två ånglok som fick ny dekor på 1950-talet.



Vidsträckt havsutsikt från Blomstermålas solterrass.

Blomstermåla förr och nu

Allt döljer en historia. Restaurang Blomstermålas innehåller både 1800-talsturismens första steg på Särö och en färgglad, blommig graffitihändelse på 1950-talet.

Exklusiva Särö har sina rötter i 1800-talets framväxande hälso- och kurortsturism. Över hela landet började då de övre samhällsklasserna ta sig till havet för att spatsera arm i arm, spela krocket – och bada med vatten upp till vaderna.

Badorterna blev många. Strömstad, Varberg och ”syndiga” Mölle på Kullahalvön för att nämna några.

ÅR 1839 ANLADES Särö Havsbad, och förmögna göteborgare började ta sig hit, gärna med ångbåt. Påkostade villor byggdes och det nätverkades intensivt under sommarhalvåret.

År 1904 tog badturismen fart på allvar, i och med att järnvägen drogs ut hit. Säröbanans slutstation, som fick namnet Särö Västerskog, uppfördes

intill ångbåtsbryggan. Till de förströelser man ägnade sig åt hörde förutom bad till exempel krocket, kugel- och kricketspel, båt- och fisketurer, ridturer och åkturer med häst. År 1879 introducerades tennis, en helt ny sport, på Särö.

I DAG HAR SÄRÖ omkring 3 500 invånare. Området betraktas alltjämt som exklusivt och här återfinns några av landets dyraste adresser. Åtskilliga kända företrädare för såväl finans- och näringsliv som den akademiska världen bor eller har bott här.

Det gamla nationalromantiska Stationshuset är numera en restaurang med namnet Blomstermåla. Namnet kommer från en konstnärlig kupp under 1950-talet, då de två svarta ång-

loken utanför stationen hade målats med stora blommor och blad.

UNDER 2020 TOG krögaren Katrin Axelsson över Blomstermåla. I teamet ingår även sambon Per Edwall, den rutinerade köksmästaren Christopher Sanderson och restaurangchef Axel Ardfelt.

Förutom en uppfräschad lokal fick gästerna även stifta bekantskap med en ny meny.

”Den nya menyn kommer att präglas av klassiska smaker, men på ett roligare sätt. Till exempel byter man ut den klassiska löjromstoasten mot löjrom med krossad friterad potatis, hängd gräddfil, hackad rödlök och gräslök samt citron”, står det på restaurangens hemsida.

Husfakta Blomstermåla. Adress: Säröhusvägen 1. Byggnadsår: 1900. Förvärvsår: 1989. Storlek: totalt 700 kvadratmeter uthyrbar yta. Verksamhet: Restaurang.



Under 2020 tog krögaren Katrin Axelsson över på Blomstermåla.



LITEN ORDLISTA

Karyatid. En kvinnoskulptur i naturlig storlek som används som stöd istället för en kolonn.

Maskaron. Ett stiliserat grinande ansikte. Från italienskans *mascherone*, som betyder "stor ansiktsmask".

Pilaster. En svagt utskjutande väggpelare som kan fungera som ett enkelt murstöd.



Väldekorerat vid nya Skeppsbron

Mitt i Nordens största stadsbyggnadsprojekt ligger en arkitekturpärla från 1800-talet.

Malmska huset är imponerande. Ett dåtida skrytbygge. Det utmärks av rik utsmyckning med maskaroner och pilastrar (se ordlista), och har ett centralt halvcirkelformat burspråk som bärs upp av två karyatider, kvinnokolonner.

"Som en gräddbakelse", brukar huset beskrivas.

Då huset uppfördes var det den högsta byggnaden i kvarteret mot Norra Hamngatan. Rumsdispositionen speglade en förmögen mans bostadsideal i slutet av 1800-talet. Det var högt i tak och här fanns bland annat salong, kabinett, herrum och biljardrum.

Från början var det hemvist för grosshandlaren Max Malm med familj. De bodde i de två översta våningarna. De nedersta våningarna var kontor.

IDAG ÄR MALMSKA HUSET en modern, elegant kontorsfastighet som omfattar drygt 2 500 kvadratmeter i fem våningar. Dessutom rymmer byggnaden bostäder och ett escape room, ett lekrum för vuxna där man ska lösa kluriga problem.

– Det är ett underbart hus. Högt i tak med en bra blandning av gammal charm och modern känsla. Fasaden med sin utsmyckning, och välfungerande och effektiva kontorslokaler innanför. Standarden är hög med till exempel komfortkyla, vilket gör att inomhustemperaturen alltid är behaglig. Dessutom är gårdshuset ombyggt till moderna bostadslägenheter, säger Peter Hogart, förvaltare på Sigillet.

– Och läget har ju gått från att vara lite off till att bli ett av Göteborgs hetaste, med tanke på allt som sker i området. Här ska ju staden åter möta älven, säger Peter Hogart.

MALMSKA HUSET LIGGER vid Nya Skeppsbron som ingår i Älvstaden, ett av Nordens största och mest ambitiösa stadsutvecklingsprojekt. På båda sidor om Göta älv ska det byggas stadsdelar. Enligt vissa beräkningar kommer centrala Göteborg att växa till dubbel storlek när Älvstaden breder ut sig på båda sidor av älven.

Själva Skeppsbron, som under de senaste åren varit ett outnyttjat område som främst har använts till parkeringsplatser, ska förvandlas till en levande mötesplats. Här ska finnas bad, resecentrum, kaféer, restauranger, hotell och ett levande kajliv.

I området ska även totalt 450 nya bostäder byggas och en älvpark anläggas.

– Hela området kommer att bli mycket tilltalande. Nära vatten med ett fint promenadstråk, från Brunnsparken och sedan utmed Göta älv. Kommersiellt kan det knappast bli bättre, säger Peter Hogart.

RENDERING: KANOZI ARKITEKTER



PROJEKT ÄLVSTADEN

Älvstaden omfattar stora delar av centrala Göteborg längs med Göta älv. Målet är en levande och attraktiv innerstad med 25 000 nya lägenheter och 50 000 nya arbetsplatser. Visionen är att hela staden ska möta vattnet och bli "en inkluderande, grön och dynamisk stad som är öppen för världen".

Husfakta Malmska Huset. Adress: Norra Hamngatan 4. Byggnadsår: 1883. Arkitekt: Adrian C. Peterson. Förvärvsår: 2018.



Jonatan
Sundemo.

FOTO: REPUBLIKEN

Republiken flyttar in

Republiken är en digital marknadsföringsbyrå som kombinerar digital marknadsföring och management för tillväxtbolag. Den 20 augusti 2020 flyttade byrån in i Sigillet fastighet på Drottninggatan 29 i centrala Göteborg. Fastigheten är från 1929 och ligger på en av de finaste adresserna inom vallgraven.

– Vi är en så kallad full stack-marknadsföringsbyrå, vilket innebär att vi kan erbjuda hela den digitala marknadsprodukten. Från ax till limpa, berättar Jonatan Sundemo, vd och en av grundarna. Vi bygger till exempel en kunds hemsida med tydligt affärsfokus, till skillnad från många andra som bygger utifrån ett internt organisationsfokus.

Jonatan Sundemo kommer från den digitala marknadsföringsbyrån Symbiooz. Han driver Republiken ihop med Pontus Levén, tidigare marknadschef på digitalbyrån Varvet, och Olof Mattson, senast på pr-byrån Perspective Communication.

Hur hittade ni till kontoret på Drottninggatan?

– Genom lokalmäklarna Loqalo. Sedan fick vi kontakt med Sigillet och träffade Peter Hogart på visningen. Vi gillade

lokalerna direkt – 90 kvadrater på fjärde våningen, dessutom nyrenoverat och fräscht. Och läget är bra. Fast avgörande blev faktiskt att vi fick hänga vår flagga utanför på fasaden. Något vi är väldigt stolta över!

Stannar ni länge?

– Vi trivs jättebra, men vi verkar ju inom en växande och dynamisk bransch och vår ambition är expansion. Idag har vi åtta anställda, men vi vill gärna anställa fler. Så det är svårt att veta hur länge lokalen rymmer oss!

OKTOBERNYHET!

Via webbplatsen Mina sidor! kan hyresgäster i Västsverige sedan i oktober göra felanmälan. Dessutom kan de här se avtal, hyresavier samt få information om drift och nyheter.



Husfakta Drottninggatan 29. Byggnadsår: 1929. Förvärsår: 2015. Beskrivning: Butiks- och kontorsfastighet på 730 kvadratmeter, centralt belägen inom Vallgraven i Göteborg.

ÅRSREDOVISNING & KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET

2020

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Årsredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Koncernen, som bedriver fastighetsförvaltning sedan början av 1980-talet, består av moderbolaget samt de helägda rörelsedrivande dotterbolagen, Flunsås Förvaltnings AB, Sisjökåken AB, Sigillet Kvillefastigheter AB, Sigillet Industrifastigheter AB med dotterbolagen Åkarnas Hus i Helsingborg AB och Fastighets AB Bruttovägen 8 B, Sigillet Hotellfastigheter AB, Centrumfastigheter i Kungälv AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:17 AB, Sigillet Gårdafastigheter 70:18 AB, Sandö Holding AB, Sigillet Stockholmsfastigheter AB med dotterbolagen Rotspetsen AB, Sigillet Danderydsgatan 7 AB, Sigillet Döbelnsgatan 51 AB, Sigillet Skytteholmsvägen 14 AB, Sigillet Jungfrugatan 57 AB, Sigillet Östermalmsgatan 58 AB och Gillmarksbyn AB med dess dotterbolag, Gillmarksbyn Kuskvägen AB, Gillmarksbyn Stallbacken AB, Gillmarksbyn Hovslagarevägen AB och

Gillmarksbyn Sulkyvägen AB, Sigillet Inom Vallgraven 20:4 AB, Sigillet Tredje Långgatan 18 AB, Sigillet Södra Vägen 25 AB, Sigillet Munkebäckstorget 6-10 AB, Sigillet Bostäder AB med dotterbolagen Sigillet Brämaregården 41:1 AB, Sigillet Företagsbostäder AB, Sigillet Brottkärr AB, Sigillet Danska Vägen 65 AB med dess dotterbolag Parkerings AB Danska Vägen 65, Sigillet Ingeborgsgatan 4 AB, Sigillet Baldersgatan 6-10 AB och Sigillet Danska Vägen 66 AB, Sigillet Drottninggatan 29 AB, Sigillet Kungsgatan 25 AB, Sigillet Danska Vägen 70 AB, Sigillet Nordhemsgatan 23 AB, Sigillet Aschebergsgatan 40 AB, Sigillet Norra Hamngatan 4 AB, Sigillet Krokslättis Torg AB, Sigillet Kyrkogatan 24 AB, Sigillet Tysta Gatan 8 AB och Kungälvsklocktornet Utveckling AB samt delägda kommanditbolag där bolaget har ett bestämmande inflytande.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Sigillet Andra Långgatan 5 AB, där Sigillet Fastighets AB har det bestämmande inflytandet.

Bolaget äger 50 procent av aktierna i Fastighetsbolaget Jolen AB och Glimra Fastigheter & Förvaltning AB, vilka redovisas som intresseföretag.

Bolaget äger även 43 procent av aktierna i Loqalo Holding A B. Loqalo är en fastighetskonsult som verkar i frågor rörande uthyrning av lokaler och transaktion av kommersiella fastigheter.

I koncernen ingår vidare ett antal vilande dotterbolag.



Danderydsgatan 7, Stockholm



Sigillet Fastighets AB kontor, Stockholm & Göteborg

AFFÄRSIDÉ

Vår affärsidé är att äga och utveckla bostads och kommersiella fastigheter med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden i utvalda storstadsregioner. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhörddhet för deras önskemål.

STRATEGI

Vår strategi är att med korta beslutsvägar arbeta kostnadseffektivt med hög aktivitetsnivå nära kunden och marknaden för att nå ett optimalt, långsiktigt förvaltningsresultat och därigenom god värdeutveckling för våra fastigheter.

AFFÄRSMODELL

Sigillet köper, utvecklar och förvaltar fastigheter för kunder utifrån de behov som kunden har. Fastigheterna utvecklas och förvaltas på ett hållbart och lönsamt sätt vilket skapar bra värdeutveckling.

FINANSIELLA MÅL

- Räntetäckningsgraden skall uppgå till minst 1,5 ggr.
- Att uppnå ett rullande årligt förvaltningsresultat på 100 mkr efter finansnetto vid slutet av år 2021.
- Soliditeten skall uppgå till lägst 30 procent.

ORGANISATION / MEDARBETARE

Sigillet har en liten och platt organisation som möjliggör snabbt agerande vid affärstransaktioner eller i situationer där en kund har ett behov. Vår ambition är att alltid vara nära affären och kunden.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i Göteborgs- och Stockholmsregionen, dels i egen regi och dels genom helägda aktie- och kommanditbolag.

Koncernen äger 92 st. fastigheter (91 st.) varav moderbolaget 7 st. (7 st.). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen vid räkenskapsårets utgång till 149 388 kvadratmeter (152 307), fördelat på lokalyta 89 821 (93 465) och bostadsyta 59 567 (58 842). Moderbolagets del utgör 10 442 kvadratmeter (10 442). Av koncernens fastigheter finns 33 st. (32 st.) i Stockholmsregionen med en uthyrbar yta på 30 048 kvadratmeter (29 197) varav 18 995 (18 869) är lokalyta och 11 053 (10 328) är bostadsyta.

Intresseföretaget Glimra Fastigheter & Förvaltning AB äger en bostadsfastighet i Göteborg och intresseföretaget Fastighetsbolaget Jolen AB äger en kontorsfastighet i Mölndal.

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till c:a 290 mkr (284) varav intressebolags andel svarar för 6 mkr (6).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under april har dotterbolaget Sigillet Tysta Gatan 8 AB tillträtt fastigheten Stockholm Furiren 10, belägen på Östermalm i Stockholm.

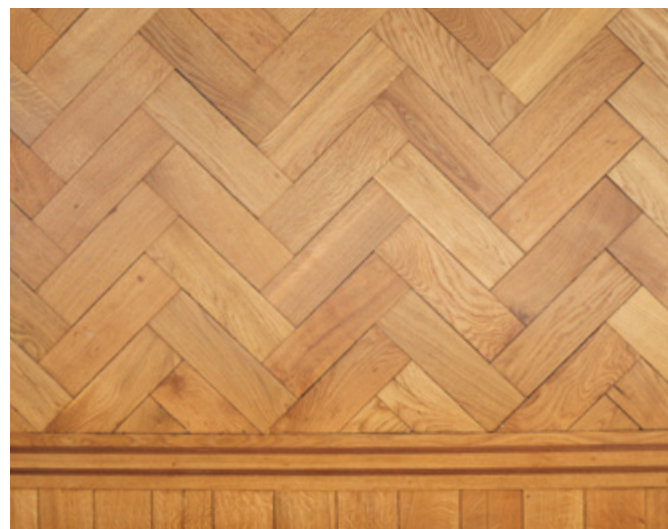
I juni månad har bolaget förvärvat samtliga aktier i Kungälvsklocktornet Utveckling AB (559024-9008), ägare till fastigheten Kungälv Klocktornet 2.

I november månad har bolaget tecknat köpeavtal avseende förvärv av samtliga aktier i Nymil Järnbrott 148:3 AB (559198-6509), ägare till fastigheten Göteborg Järnbrott 148:3.

Förvärvet beräknas slutföras i juni 2022 och är ett nybyggnadsprojekt som består av 182 lägenheter.

I slutet av december har samtliga aktier i Sigillet Östergårdsgatan 7 AB avyttrats.

Under året har koncernen lämnat hyresrabatter med avseende på covid-19 samt erhållit statligt stöd för att täcka del av hyresförlusterna. Stödet från Boverket uppgår till 1 602 tkr.



Döbelngatan 51, Stockholm



Tredje Långgatan 18, Göteborg

KONCERNENS RESULTAT

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 84 897 tkr (90 092 tkr), vilket motsvarar 849 kr per aktie (901 kr). Minskningen beror främst på kundförluster och lämnade hyresrabatter.

Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 185 794 tkr (336 965 tkr), motsvarande 1 858 kr per aktie (3 370 kr). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 162 354 tkr (356 767 tkr), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 4 175 tkr (0 tkr) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -8 973 tkr (-9 616 tkr). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 259 860 tkr (253 905 tkr). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 274 mkr (270 mkr). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96,5 procent (97 procent). Fastighetskostnaderna uppgick till 78 624 tkr (75 444 tkr) under året.

Driftsöverskottet har ökat med 2 procent till 181 236 tkr (178 461 tkr). Finansnettot uppgick till -64 733 tkr (-60 533 tkr) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -8 973 tkr (-9 616 tkr). Derivatens redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Sigillet har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivatens uppgick vid årsskiftet till 73 112 tkr (64 139 tkr). Årets negativa värdeförändring beror främst på att marknadsräntorna har sjunkit vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat. Undervärdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Sigillet har en reserv om 73 112 tkr (64 139 tkr) som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatens löper ut.

KASSAFLÖDE & FINANSIELL STÄLLNING

Sigillet Fastighets AB - koncernens tillgångar uppgick den 31 december till 6 456 927 tkr (6 197 190 tkr). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 2 388 328 tkr (2 234 705 tkr) och dels med skulder 4 068 599 tkr (3 962 485 tkr) varav 3 261 833 tkr (3 227 818 tkr) är räntebärande. Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 86 321 tkr (85 065 tkr).

LIKVIDITET

Koncernens finansiella placeringar och likvida medel uppgick till 81 039 tkr (146 793 tkr). Därutöver finns outnyttjad checkräkningskredit om 43 181 tkr.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Koncernen

Förvärv av fastigheter, samt fastigheter via bolag, uppgick till 110 500 tkr (221 000 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 118 046 tkr (54 033 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgästpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 22 223 tkr (16 616 tkr).

Moderbolaget

Förvärv av fastigheter uppgick till 0 tkr (0 tkr). Under året aktiverade förbättringsutgifter uppgick till 7 950 tkr (4 521 tkr) huvudsakligen omfattande hyresgästpassningar och ombyggnader. Kostnadsförd reparation och underhåll uppgick under räkenskapsåret till 882 tkr (1 763 tkr).



Danska Vägen 65, Göteborg

Flerårsjämförelse

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag i tkr

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	259 860	253 905	231 237	208 791	186 990
Driftöverskott	181 236	178 461	156 070	147 351	126 731
Resultat efter finansiella poster	244 311	438 715	395 214	357 172	427 601
Förvaltningsresultat före skatt	84 897	90 092	81 642	77 272	64 896
Balansomslutning	6 456 927	6 197 190	5 393 964	4 714 976	4 102 346
Soliditet i %	37	36	36	34	33
Avkastning på totalt kapital %	5	8	8	9	12
Avkastning på eget kapital i %	10	20	20	22	31
Skuldsättningsgrad %	47	48	49	50	49
Räntetäckningsgrad ggr	2,3	2,5	2,6	2,6	2,4
Antal anställda	11	10	8	8	7

Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Hysesintäkter	18 235	18 123	17 196	17 066	17 480
Driftöverskott	12 769	11 300	6 749	10 323	9 382
Resultat efter finansiella poster	12 389	-4 253	-21 312	7 262	95 543
Balansomslutning	2 399 492	2 241 231	2 323 767	2 100 755	1 832 700
Soliditet i %	6	6	7	10	13
Avkastning på totalt kapital %	3	2	1	2	7
Avkastning på eget kapital i %	9	neg	neg	3	41
Antal anställda	11	10	8	8	7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I mars månad har dotterbolaget Sigillet Partille Mellby AB genomfört förvärv av samtliga aktier i Agrinova Eiendom Svenska AB (556729-6509), ägare till fastigheterna Partille Mellby 4:72 och 4:136. Fastighetsvärdet uppgår till 28 mkr.



Döbelnsgatan 51, Stockholm

HÅLLBARHET OCH MILJÖ

Sigillet har under året fortsatt sitt ambitiösa och engagerade miljöarbete som utgår från företagets miljöpolicy. För att säkerställa att miljöarbetet drivs på ett trovärdigt sätt, och som en del i att visa detta för bolagets intressenter, är Sigillet Fastighets AB miljödiplomerade sedan många år.

Att Sigillet uppfyller kraven på miljöarbete och miljöledningssystem bekräftades i samband med den revision som Ramböll Svenska AB genomförde under hösten. Ett diplom pryder bolagets kontor på Kaserntorget som trovärdigt visar Sigilletts arbete för en hållbar utveckling och ett ansvarstagande för miljöfrågor.

Diplomeringen görs i enlighet med Svensk Miljöbas kravstandard. Föreningen Svensk Miljöbas verkar för en hållbar utveckling, minskad miljöbelastning och samordning av många kommuner och branschorganisationer i en gemensam kravstandard, vars kriterier bygger på den internationella

miljöledningsstandarden ISO 14001. Bland kraven i miljödiplomeringen finns såväl att företaget måste ha rutiner som en handlingsplan för att nå företagets miljömål; allt för att kunna leva upp till företagets åtaganden i sin miljöpolicy.

Sigilletts femåriga miljöplan, som bygger på bolagets tretton övergripande miljömål, innehåller t ex mål avseende minskad energianvändning och minskade koldioxidutsläpp. Även minskad vattenanvändning och utvecklad avfallshantering med minskade mängder restavfall ingår bland bolagets mål.

Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling. Sigillet har ambitionen att prioritera miljöanpassning i samband med både fastighetsutveckling och nyproduktion.

Grunden för Sigilletts miljöarbete är den miljöpolicy som reviderades och antogs redan 2016:

MILJÖPOLICY FÖR SIGILLET FASTIGHETS AB

Vår affärsidé är att äga och utveckla bostads- och kommersiella fastigheter med bra värdetillväxt och positiva kassaflöden i utvalda storstadsregioner. Vi skall samtidigt vara en god samarbetspartner till våra kunder och visa stor lyhördhet för deras önskemål.

För att bidra till en hållbar utveckling, dvs en utveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillfredsställa sina behov, ska verksamheten bedrivas med minsta möjliga påverkan på miljön. Sigillet ska sträva efter att medverka till att de sexton svenska miljö kvalitetsmålen nås.

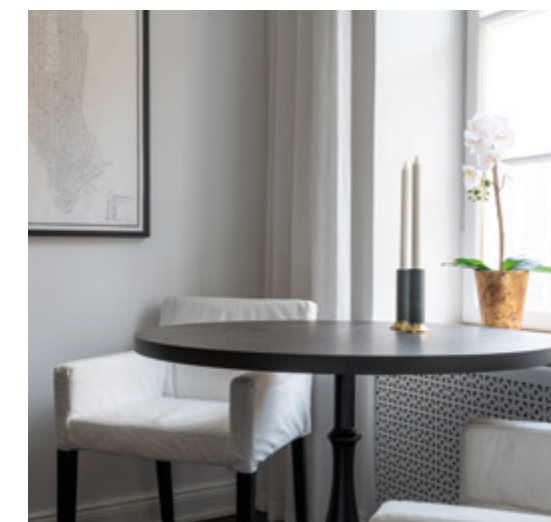
Miljöpolicyen avser hela företagets verksamhet, oavsett om verksamheten bedrivs av våra egna medarbetare, leverantörer, hyresgäster/kunder eller samarbetspartners.

Sigillet ser miljöarbetet, präglad av långsiktighet och helhetssyn, som en förutsättning för att kunna nå företagets mål.

Vi betraktar samhällets krav enligt lagar och förordningar som minimikrav och ska sträva efter ständig förbättring.

EXEMPEL PÅ FÖRBÄTTRINGAR OCH ÅTGÄRDER SOM GENOMFÖRTS UNDER 2020:

- Under 2020 har en teknisk förvaltare anställts dedikerad till att arbeta med driftoptimering och energibesparande åtgärder.
- Beslut har tagits att enbart handla ursprungsmärkt el för hela vår elförbrukning i fastighetsbeståndet.
- Fem solcellsanläggningar har projekterats och tre av dessa planeras att färdigställas under 2021.
- Laddstationer för elbilsaddning på fem adresser har beställts varav två är utförda 2020 och resterande planeras att installeras under början av 2021.
- Sopsorteringstävling för våra bostadsfastigheter har genomförts. Vinnande fastigheter har minskat förbrukat restavfall med 25 %.
- Två bytesrum har iordningställt på prov för att uppmuntra till mer återbruk i våra bostadsfastigheter. Textilkärl kommer även att ställas ut i bytesrummen.
- Installationen av digitala trapphustavlor är påbörjad 2020 och förväntas vara klar 2021 i merparten av våra fastigheter. Syftet är att ersätta pappersutskriften samt minska onödiga transporter mellan våra fastigheter för att anslå information.
- Införandet av "Mina sidor" är klart under 2020 vilket har resulterat i betydligt färre pappersutskick.
- Vi har minskat våra pappersutskifter avsevärt och förväntar oss kunna fortsätta denna trend under 2021.
- Två stycken maskinparker i tvättstugor har ersatts till energisnåla alternativ under 2020 enligt plan.
- En högre energiklass på vitvaror har föreskrivits vid totalrenovering av lägenheter.
- Rutin för återbruk av nyare vitvaror vid lägenhetsrenoveringar har fastställts och införts, samt en noggrannare utvärdering för återbruk av övriga material vid renoveringar.



MÖJLIGHETER OCH RISKER

Sigillet Fastighets ABs verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

HYROR OCH KUNDER

Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Bolaget fokuserar löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet.

Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Sigillet Fastighets AB att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96,5 procent (97 procent). Detta är en nivå motsvarande föregående år och speglar väl konjunkturläget vad avser efterfrågan på lokalytor i de regioner företaget verkar. De 10 största kunderna svarar för 20 procent (19 procent) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 4,2 år (3,3 år). En förändring på +/- 1 procent på hyresintäkterna skulle påverka resultatet med ca +/- 2,8 mkr (2,8 mkr).

SKULDFÖRVALTNING OCH RISKHANTERING

Sigillet Fastighets ABs största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Sigillet Fastighets AB genomsnittliga kreditbindning uppgick till 2,58 år (2,16 år). För att minska effekter av påverkan från negativa förändringar i ränteläget tecknar bolaget swappar. Bolaget har tecknat 16 st (16 st) derivatkontrakt om totalt 1 500 mkr (1 500 mkr).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl som att hyrorna regleras med index. Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder

och derivat med 8 470 tkr (10 074 tkr) räkenskapsåret 2021. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 73 437 tkr (86 027 tkr).

Av Sigillet Fastighets ABs totala lånestock vid årsskiftet har 38 procent (42 procent) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 29, Finansiella risker och finanspolicyer.

FASTIGHETSKOSTNADER

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Vissa av Sigillet Fastighets ABs kunder har dock ett relativt omfattande drift-, media- och underhållsansvar. De svarar normalt sett för allt inre underhåll samt alla taxebundna drift- och mediakostnader. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighetsbehov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Sigillet Fastighets AB arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 0,8 mkr (0,8 mkr).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Sigillet Fastighets AB redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Sigillet Fastighets AB följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar bolaget löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter per varje bokslutsdag hela fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 4, Förvaltningsfastigheter. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 314 mkr (298 mkr) vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent. Soliditeten, skulle vid fem procent positiv värdeförändring uppgå till ca 39 procent (38 procent) och vid fem procent negativ värdeförändring uppgå till ca 35 procent (34 procent).

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	2,6 mkr (2,5 mkr)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	2,8 mkr (2,8 mkr)
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	0,8 mkr (0,8 mkr)
Värdeförändringar fastigheter	+/- 1 procent	62,8 mkr (59,5 mkr)
Räntenivån för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-8,5 mkr (-10,1 mkr)
Värdeförändringar derivat vid ränteförändring utöver marknadens förväntningar	+ 1 procentenhet	73,4 mkr (+86,0 mkr)



MILJÖFRÅGOR

Sigillet Fastighets AB bedriver inte någon verksamhet som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har väsentlig miljöpåverkan eller som är tillstånds- eller anmälningspliktig.

Enligt Miljöbalken gäller att den som har bedrivit en verksamhet, som har bidragit till en förorening, är primärt ansvarig för efterbehandling och sanering. "Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling och sanering är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningen, ansvarig." Under vissa förutsättningar kan således krav riktas mot Sigillet Fastighets AB för efterbehandling eller sanering avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark eller vatten. Sådana krav kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning negativt.

Ett proaktivt och trovärdigt planerat miljöarbete innebär möjligheter som kan påverka bolagets resultat och finansiella ställning positivt:

1. Bolagets kostnader kan sänkas t.ex. genom minskad energianvändning och förbättrad avfallshantering.
2. Intäkterna kan säkras eller t.o.m. ökas genom ytterligare nöjda hyresgäster och möjligheten att attrahera nya hyresgäster som har ett eget miljöarbete och därmed ställer miljökrav på sin hyresvärd.
3. Förbättrade relationer med bolagets intressenter kan innebära ökade möjligheter till marktilldelning, fastighetsförvärv och fastighetsutvecklingsprojekt.



Aschebergsgatan 40, Göteborg

FASTIGHETERNAS VÄRDE

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet.

Per bokslutsdagen har Sigillet Fastighets AB inhämtat en extern värdering, avseende samtliga fastigheter, utförd av Newsec Advice AB baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1,25 procent under 2021, 1,75 procent under 2022 och därefter 2 procent årligen.

HYRESINBETALNINGAR

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängd till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en succesiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSUTBETALNINGAR

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I not 4 redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Fastighetsbeståndets genomsnittliga avkastning är 3,59 procent (3,76 procent).

Koncernens fastigheter har under 2020 haft fortsatt god värdeutveckling. Anledning till denna utveckling är bl.a. stora investeringar i uppgradering av fastighetsbeståndet, god efterfrågan i marknaden samt förändrade avkastningskrav på den typ av fastigheter som koncernen äger.

SKATT

Sigillet Fastighets AB-koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -131 tkr (-69 tkr) och en uppskjuten skattekostnad om -56 672 tkr (-99 585 tkr). Aktuell skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 21,4 procent (21,4 procent) och uppskjuten skatt med skattesatsen 20,6 procent (20,6 procent).

De nyligen införda reglerna kring begränsat avdrag för negativa finansnetton har medfört att koncernbolagen sammanlagt fått återlägga ca 31 mkr såsom ej avdragsgilla räntekostnader.

Uppskjuten skatt uppstår framförallt som följd av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna.

I Sigillet Fastighets AB-koncernen finns skattemässiga underskott som inkomståret 2020 bedöms uppgå till ca 4,6 mkr (5 mkr), som i koncernens balansräkning värderas till 0,9 mkr (1,0 mkr).

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägdes per 31 december 2020 av Sigillet Holding AB (org nr 556722-5890).

EGNA AKTIER

Bolaget äger inga egna aktier.

FRAMTIDA UTVECKLING

Bedömning av konjunkturutvecklingen under 2021 ser fortsatt försiktigt positivt ut. Pågående pandemi avseende covid-19 har inte haft någon påtaglig effekt på fastighetsmarknaden i sin helhet, dock viss negativ påverkan på delsegment i marknaden och viss positiv effekt på andra delsegment.

Fastighetsmarknaden i Sverige har under 2020 varit mycket god både vad gäller värde och hyrestillväxt på de regioner bolaget verkar på. Stort inflöde av kapital till fastighetsmarknaden samt ökande intresse från institutionella investerare har påverkat prisutvecklingen i bolagets marknadssegment positivt. För innevarande år 2021 har utvecklingen fortsatt i samma riktning. Vi ser även att uthyrningsgraden och efterfrågan på lokaler fortfarande är

god i de flesta segment med undantag från hotell och viss handelsverksamhet. Vi ser därför positivt på koncernens förutsättningar att lyckas nå ett bra resultat under 2021. Många fastigheter är intressanta för förädling och potentialen är stor. Utredningar pågår avseende några fastigheter, där det under 2021 kommer att startas både byggnation och framtagande av nya byggnadsplaner. Flera externa fastighetsutvecklingsprojekt, kommersiella och bostäder, har börjat utvärderas med sikte på eventuella förvärv under 2021.

Tillgång till finansiering kommer fortsatt att vara en nyckelfråga. Bolaget har en stabil bas i befintligt fastighetsbestånd och goda relationer med ett flertal banker. Bolaget bedömer att tillgång till marknadsmässig finansiering finns för rätt projekt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	83 028 310
Årets resultat	34 593 457
	117 621 767

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

till aktieägarna utdelas 350 kr per aktie, totalt	35 000 000
i ny räkning överförs	82 621 767
	117 621 767



Nestor Fastighetsmäklari, Kungstensgatan 22, Stockholm



Västra Hamngatan 13, Göteborg

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncernen). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagna vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsens bedömning av moderbolaget och koncernens ekonomiska ställning innebär att utdelningen är försvarlig i förhållande till de krav som verksamhetens art,

omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital samt moderbolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Föreslagna utdelning 35 000 000 kr utgör 25 procent av bolagets egna kapital och 1 procent av koncernens egna kapital. Sigillet's mål för koncernens kapitalstruktur att soliditeten över tid skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger, uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även klara eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2020	2019
Hysesintäkter	2	259 860	253 905
Fastighetskostnader	2, 3	-78 624	-75 444
Driftsöverskott		181 236	178 461
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade		4 175	-
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	4	162 354	356 767
Förvaltnings- och administrationskostnader	2, 5, 6, 7	-31 822	-28 247
Övriga rörelseintäkter		332	443
Övriga rörelsekostnader		-116	-32
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	1 858	1 472
Rörelseresultat	21	318 017	508 864
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	9	467	754
Finansiella kostnader	10	-65 200	-61 287
Värdeförändring derivat, orealiserade		-8 973	-9 616
Finansnetto		-73 706	-70 149
Resultat före skatt		244 311	438 715
Koncernbidrag till moderbolag		-3	-98
Inkomstskatt	11	-56 803	-99 654
Årets resultat		187 505	338 963
Årets totalresultat		187 505	338 963

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2020	2019
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		185 794	336 965
Innehav utan bestämmande inflytande		1 711	1 998
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		185 794	336 965
Innehav utan bestämmande inflytande		1 711	1 998
Förvaltningsresultat före skatt		84 897	90 092
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		849	901
Resultat efter skatt per aktie, kr	12	1 858	3 370

I koncernen förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4	6 284 700	5 953 600
Nyttjanderättstillgångar tomträtt	13	30 413	30 413
Maskiner, inventarier och konst	14	12 577	13 136
		6 327 690	5 997 149
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	15 819	13 095
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	9 000	9 000
Övriga långfristiga andelsinnehav	16	1 733	1 720
Övriga anläggningstillgångar	17	1 510	1 510
Derivat	18	-	660
		28 062	25 985
Summa anläggningstillgångar		6 355 752	6 023 134
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	19	1 984	2 094
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 338	3 301
Övriga fordringar		5 591	13 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	9 223	8 454
Kortfristiga placeringar	24	1 099	1 021
Likvida medel	25	79 940	145 772
Summa omsättningstillgångar		101 175	174 056
Summa tillgångar		6 456 927	6 197 190

Koncernens rapport över finansiell ställning

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Aktiekapital	26	17 500	17 500
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 372 093	2 221 299
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 389 593	2 238 799
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 265	-4 094
Totalt eget kapital		2 388 328	2 234 705
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	11	666 674	610 367
Övriga avsättningar	27	1 510	1 510
Leasingskulder		30 413	30 413
Skulder till moderföretag	28	201 690	187 751
Skulder till kreditinstitut	29	1 553 096	615 621
Övriga skulder		3 301	-
Checkräkningskredit	30	10 319	3 500
Derivat	18	71 655	64 799
Summa långfristiga skulder		2 538 658	1 513 961
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	1 466 315	2 390 533
Leverantörsskulder	29	20 431	20 172
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 515	904
Skatteskulder		1 846	830
Övriga skulder		6 484	10 170
Derivat	18	1 457	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	31 893	25 915
Summa kortfristiga skulder		1 529 941	2 448 524
Summa eget kapital och skulder		6 456 927	6 197 190

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat och årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	17 500	1 919 334	-6 092	1 930 742
Årets totalresultat	-	336 965	1 998	338 963
Transaktioner med minoritet	-	-	-	-
Utdelning	-	-35 000	-	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-35 000	0	-35 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	17 500	2 221 299	-4 094	2 234 705
Ingående eget kapital 2020-01-01	17 500	2 221 299	-4 094	2 234 705
Årets totalresultat	-	185 794	1 711	187 505
Transaktioner med minoritet	-	-	1 118	1 118
Utdelning	-	-35 000	-	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	-35 000	1 118	-33 882
Utgående eget kapital 2020-12-31	17 500	2 372 093	-1 265	2 388 328

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten	25		
Driftsöverskott		181 236	178 461
Övriga rörelseintäkter		332	443
Övriga rörelsekostnader		-116	-32
Förvaltnings- och administrationskostnader		-31 822	-28 247
Poster som inte påverkar kassaflödet		617	531
Erhållen ränta mm		389	699
Betald ränta mm		-65 200	-61 287
Betald/Erhållen skatt		885	-5 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		86 321	85 065
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		7 127	-5 123
Förändring rörelseskulder		3 964	-5 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		97 412	74 395
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-110 500	-221 000
Investeringar i befintliga fastigheter		-118 046	-54 033
Investeringar i maskiner och inventarier		-106	-982
Sålda fastigheter		63 975	-
Investeringar i intresseföretag		-867	-1 780
Förändring långfristiga fordringar		-13	142
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-165 557	-277 653
Finansieringsverksamheten*			
Koncernbidrag		-3	-98
Upptagna lån hos kreditinstitut		2 403 790	1 462 466
Amortering av skuld till kreditinstitut		-2 390 533	-1 102 266
Förändring checkräkningskredit		6 819	-
Ökning av övrig långfristig upplåning		17 240	9 819
Utbetald utdelning		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		2 313	334 921
Årets kassaflöde		-65 832	131 663
Likvida medel vid årets början		145 772	14 109
Likvida medel vid årets slut		79 940	145 772
Outnyttjad checkräkningskredit		43 181	3 500

*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.



Panreal, Kungsgatan 46, Göteborg

Moderbolagets rapport över totalresultat

	Not	2020	2019
Hysesintäkter	32, 33	18 235	18 123
Fastighetskostnader	3	-5 466	-6 823
Driftöverskott		12 769	11 300
Avskrivningar på byggnader och markanläggningar	34	-3 922	-3 602
Bruttoresultat		8 847	7 698
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 7	-24 017	-20 756
Övriga rörelseintäkter	33, 35	5 847	4 589
Övriga rörelsekostnader		-116	-32
Rörelseresultat	33	-9 439	-8 501
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	36	24 918	5 612
Resultat från övriga värdepapper	37	5	37
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38	45 331	47 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	39	-48 426	-48 886
		21 828	4 248
Resultat efter finansiella poster		12 389	-4 253
Bokslutsdispositioner	40	14 718	13 479
Skatt på årets resultat	11	7 486	3 037
Årets resultat		34 593	12 263

I moderbolaget förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Balansräkning för moderbolaget

Tillgångar	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	34	79 392	75 365
Maskiner och inventarier	14	12 247	12 461
		91 639	87 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterföretag	41	153 437	98 560
Andelar i koncernföretag (kommanditbolag)	42	7 003	40 048
Fordringar hos koncernföretag	43	2 035 976	1 847 541
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	3 204	2 337
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	15	9 000	9 000
Övriga anläggningstillgångar	17	1 510	1 510
		2 210 130	1 998 996
Summa anläggningstillgångar		2 301 769	2 086 822
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		596	304
Fordringar hos koncernföretag		8 763	1 562
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 338	3 301
Aktuella skattefordringar		2 159	2 086
Övriga kortfristiga fordringar		3 144	9 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 123	1 345
		21 123	18 474
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	24	584	584
Kassa och bank	44	76 016	135 351
Summa omsättningstillgångar		97 723	154 409
Summa tillgångar		2 399 492	2 241 231

Balansräkning för moderbolaget

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	17 500	17 500
Reservfond		2 000	2 000
		19 500	19 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		83 029	105 766
Årets resultat		34 593	12 263
		117 622	118 029
Summa eget kapital		137 122	137 529
Obeskattade reserver	45	4 762	2 033
Avsättningar	27		
Övriga avsättningar		1 510	1 510
Summa avsättningar		1 510	1 510
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	46	298 903	147 698
Skulder till moderföretag	28	201 687	187 653
Checkräkningskredit	30,44	10 319	3 500
Skulder till kreditinstitut	29	1 045 621	266 344
Långfristiga skulder till delägda kommanditbolag	42	-	117 666
Övriga långfristiga skulder		158	-
Uppskjuten skatteskuld	11	4 018	11 507
Summa långfristiga skulder		1 560 706	734 368
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		579 583	1 236 165
Leverantörsskulder		4 184	2 187
Skulder till koncernföretag	44	102 310	119 572
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		1 515	904
Övriga kortfristiga skulder		229	810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	7 571	6 153
Summa kortfristiga skulder		695 392	1 365 791
Summa eget kapital och skulder		2 399 492	2 241 231

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat och årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	100 000	17 500	2 000	140 766	160 266
Årets resultat				12 263	12 263
Utdelning				-35 000	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	-35 000	-35 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	100 000	17 500	2 000	118 029	137 529
Ingående eget kapital 2020-01-01	100 000	17 500	2 000	118 029	137 529
Årets resultat				34 593	34 593
Utdelning				-35 000	-35 000
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	-35 000	-35 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	100 000	17 500	2 000	117 622	137 122

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	Not	2019	2019
Den löpande verksamheten	25		
Rörelseresultat		-9 439	-8 501
Återläggning av avskrivningar		4 126	3 814
Förlust vid försäljning/utrangering av materiella anläggningstillgångar		116	32
Erhållen ränta mm		45 336	47 522
Erhållna utdelningar		-	11 930
Resultat från delägda kommanditbolag och handelsbolag		-	-6 318
Betald ränta mm		-48 426	-48 886
Erhållen/betald skatt		-76	-70
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-8 363	-477
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-2 576	-2 685
Förändringar rörelseskulder		-13 815	111 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-24 754	108 569
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 056	-5 258
Investeringar i koncernföretag		-54 927	-23 591
Sålda koncernföretag		24 968	-
Investeringar i intresseföretag		-867	-1 780
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-155 390	237 873
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-194 272	207 244
Finansieringsverksamheten*			
Upptagna lån hos kreditinstitut		1 359 381	139 797
Amortering av skuld till kreditinstitut		-1 236 686	-378 826
Ökning av övrig långfristig upplåning		47 731	68 507
Förändring checkräkningskredit		6 819	-
Erhållet koncernbidrag och återbetalt aktieägartillskott		17 446	15 513
Utbetald utdelning		-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten*		159 691	-190 009
Årets kassaflöde		-59 335	125 804
Likvida medel vid årets början		135 351	9 547
Likvida medel vid årets slut		76 016	135 351
Outnyttjad checkräkningskredit		43 181	3 500

*Det finns inga ej kassaflödespåverkande förändringar på skulder hänförliga till finansieringsverksamheten.

NOT 1 TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

De finansiella rapporterna för Sigillet Fastighets AB (publ), per den 31 december 2020, har godkänts av styrelsen den 9 mars 2021 och kommer att föreläggas årsstämman den 9 mars 2021 för fastställande. Sigillet Fastighets AB (publ), organisationsnummer 556212-9006, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 41 och 42, Andelar i dotterföretag och koncernföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Sigillet Fastighets AB är ett fastighetsbolag som ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla välbelägna fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter, kortfristiga placeringar och derivat som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna

och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 22, Viktiga uppskattningar och bedömningar. De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

KLASSIFICERING M M

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering. Skulder till kreditinstitut som förfaller kommande verksamhetsår redovisas som långfristiga då refinansiering sker löpande.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernföretag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande, vilket betyder att Sigillet Fastighets AB äger mer än 50 procent av aktierna eller andelarna. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om alla innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas

till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagens nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventalförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill. När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

FÖRÄNDRINGAR I ÄGARANDEL I ETT DOTTERFÖRETAG UTAN FÖRÄNDRING AV BESTÄMMANDE INFLYTANDE

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

TRANSAKTIONER SOM ELIMINERAS VID KONSOLIDERING

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

INTRESSEFÖRETAGSREDOVISNING

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 procent och 50 procent av rösterna. Innehav i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten. Koncernens redovisade värde på innehav i intresseföretag inkluderar goodwill som identifieras vid förvärvet.

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkter redovisas linjärt i koncernens rapport över totalresultatet baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

LEASINGAVTAL

Sigillet som leasegivare:

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Sigillet förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal.

Sigillet som leasetagare:

Leasingavtal redovisas som en finansiell skuld och en nyttjanderättstillgång. Sigillet har tomträetter vilka redovisas som en nyttjanderättstillgång och som en finansiell skuld. Tomträetterna bedöms ha eviga kontrakt och redovisas till verkliga värden. Vid beräkningen har en diskonteringsränta om 3% använts. Räntesatsen har beräknats utifrån vad koncernen skulle ha betalt för en finansiering genom lån under motsvarande period och med motsvarande säkerhet.

Nyttjanderätterna klassificeras som långfristiga då tomträettsavtalen är eviga. Den årliga tomträettsavgälden redovisas som en räntekostnad. Någon avskrivning redovisas ej då tillgången värderas till verkligt värde.

Leasingavtal kortare än 12 månader klassificeras som korttidsavtal och ingår därmed inte i de redovisade skulderna eller nyttjanderätterna.

Leasingavtal där den underliggande tillgången har ett lågt värde redovisas som operationell leasing och ingår därmed inte i de redovisade värdena för tillgång med nyttjanderätt respektive leasingskuld. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en

tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kortfristiga placeringar, kundfordringar och fordringar på närstående. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, derivat och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom finansiella instrument värderade till verkligt värde via resultaträkningen vars transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma

gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls. Bolaget fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens lånefordringar och kundfordringar utgörs av Kundfordringar och andra fordringar samt Likvida medel i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifierats som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av övriga kategorier. De ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter rapportperiodens slut.

Kortfristiga placeringar värderas till verkligt värde, vilket motsvaras av börskurs.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella tillgångar som innehas för handel. En finansiell tillgång klassificeras i denna kategori om den förvärvas huvudsakligen i syfte att säljas inom kort. Derivat klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar om de förväntas bli reglerade inom tolv månader, annars klassificeras de som anläggningstillgångar.

Derivat

Derivatinstrument utgörs av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall

särredovisas om det inte är nära relaterade till värdekontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning.

NEDSKRIVNINGSPRÖVNING FÖR FINANSIELLA TILLGÅNGAR

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omföres tidigare redovisad ackumulerad förlust i eget kapital till koncernens rapport över totalresultatet. Återvinningsvärdet för lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning redovisas som kostnad i koncernens rapport över totalresultatet.

ÖVRIGA FINANSIELLA SKULDER

Upplåning

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Inventarier tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på inventarier kostnadsförs så att tillgångens värde skrivs av linjärt över dess beräknade nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Maskiner och inventarier 5-10 år

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på en extern värdering av hela fastighetsbeståndet. Newsec Advice AB har genomfört en marknadsvärdering av koncernens fastighetsbestånd. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värdemetoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

NEDSKRIVNINGAR

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återvinningsvärdet på tillgångar tillhörande kategorin lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjande-värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återföring av nedskrivningar

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar bolaget avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Bolaget har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma bolaget tillgodo.

För koncernens anställda personal finns det bara avgiftsbestämda pensionsplaner.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet

kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

SKATTER

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intressebolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Det bokförda värdet på koncernens förvaltningsfastigheter antas realiseras genom försäljning i slutet av användningen. Skattesatsen på vinsten är den som skulle gälla på en direkt försäljning av fastigheten som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning oavsett om koncernen skulle strukturera försäljningen via avyttring av dotterbolag, vilket skulle kunna innebära en annan skattesats. Den uppskjutna skatten beräknas sedan utifrån respektive temporära skillnader och skattekonsekvenser som härrör från återvinning genom försäljning. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordring och skatteskulder netto redovisas om dessa gäller samma skatteverk.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av

tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Sigillet Fastighets AB genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt initialt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

SEGMENTSRAPPORTERING

Enligt IFRS 8 Rörelsesegment skall rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande direktören. Eftersom redovisningsprincip är frivillig för företag utan noterade värdepapper så har Sigillet Fastighets AB-koncernen valt att inte tillämpa IFRS 8.

NYA REDOVISNINGSPRINCIPER 2020 OCH SENARE

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2020 och senare. Dessa har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga nya och ändrade standarder från IFRS bedöms ha någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag och intressebolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Intäkter

Moderbolagets nettoomsättning består av hyresintäkter och förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Ränta på kapital i samband med finansiering av större ny-, till- och ombyggnationer aktiveras. Övriga räntor kostnadsförs i den period till vilken de hänförs.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar, förutom mark. Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Kontorsbyggnader	33-50
Industribyggnader	25
Bostadsbyggnader	50
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	5-10
Inventarier	3-5

I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Avskrivningar på inventarier redovisas bland central administration, marknadsföring och fastighetskostnader.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IAS 39

när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

Skuldsättningsgrad

Räntebärande nettoskuld (räntebärande lån från kreditinstitut minskat med likvida medel) dividerad med fastigheternas marknadsvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat exklusive värdeförändringar, andel i intresseföretags resultat, derivat och skatt.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive värdeförändring derivat. Finansnettot är exklusive tomträttsavgälder som i enlighet med IFRS 16 omklassificerats till räntekostnad.

NOT 2 LEASINGAVTAL

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASETAGARE

Koncernen har ett antal tomträtter/arrende med leasingavtal. Leasingbetalningarna omförhandlas vid avtalets slut för att reflektera marknadshyrorna. Samtliga avtal avseende tomträtterna förfaller till omförhandling om 1 år eller mer. Arrenden löper på årsvis med en förlängningstid på 12 månader. I bokslutet 2020 redovisas en kostnad i koncernen på 881 tkr (913 tkr) avseende leasing för tomträtter och arrenden, vilka redovisas som en finansiell kostnad.

Det finns även ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där Sigillet Fastighets AB är leasetagare.

Dessa avser främst personbilar. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Kostnaden för dessa under 2020 är 650 tkr (607 tkr) och ingår i posten förvaltnings- och administrationskostnader i moderbolaget samt koncernen.

LEASINGAVTAL DÄR KONCERNEN ÄR LEASEGIVARE

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Bostäder, parkeringar, garage mm (inom ett år)	100 046	97 886
Kommersiella lokaler:		
Inom ett år	146 431	150 598
1-5 år	286 089	271 596
>5år	39 085	25 122
	571 651	545 202

De intäkter som är angivna avseende bostäder är en totalhyra och på lokaler en bashyra exkl. kostnader för bränsle, VA och fastighetsskatt där inte dessa kostnader ingår i den avtalade bashyran.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 2,23 år (2,25 år).

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre 3 månader

Statligt stöd från Boverket ingår i hyresintäkterna med 1 602 tkr (0 tkr).

NOT 3 SPECIFIKATION AV FASTIGHETSKOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Driftkostnader	39 161	39 810	2 590	2 641
Reparation och underhåll	22 223	16 616	956	1 763
Fastighetsskatt	10 333	11 426	571	569
Övrigt	6 907	7 592	1 349	1 850
Summa	78 624	75 444	5 466	6 823

NOT 4 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående verkligt värde	5 953 600	5 321 800
Förvärv	110 500	221 000
Investeringar i befintliga fastigheter	118 046	54 033
Värdeförändring	162 354	356 767
Försäljning	-59 800	-
Utgående verkligt värde	6 284 700	5 953 600
Taxeringsvärden förvaltningsfastigheter		
Byggnader	1 458 078	1 424 097
Mark	1 147 062	1 133 814
Summa taxeringsvärde	2 605 140	2 557 911

Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering. Samtliga fastigheter har värderats av Newsec Advice AB. Newsec Advice AB är oberoende värderingsmän med erkända och relevanta kvalifikationer och med aktuella kunskaper i fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Den externa värderingen är baserad på en kassaflödesanalysmodell innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Kalkylperioden uppgår för det stora flertalet av fastigheterna till fem år, men i de fall då kontraktslängder, eller andra omständigheter, är längre än fem år så har kalkylperioden anpassats för att inrymma alla prognosticerbara väsentliga händelser. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år fem för de flesta enheterna. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och

underhållsutbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 1,25 procent under 2021, 1,75 procent under 2022 och därefter 2 procent årligen.

Fastställande av verkliga värden stöds av faktiska transaktioner på marknaden.

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakten under dess löptider. Då kontrakten löper ut sker en bedömning om kontrakten anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samt att risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakanssituation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objektets individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömning av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktavkastning

Direktavkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härletts ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val

av förräntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell redovisas använda direktavkastningskrav och kalkylräntor.

	Kalkylräntekrav för diskontering av framtida kassaflöden, %	Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %	Medelvärde av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Bostäder	2,88-6,94	0,94-4,95	3,16
Kommersiella fastigheter	5,00-9,15	3,53-7,11	5,06

Investeringsåtaganden

Per den 31 december 2020 har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad på ca 40,6 mkr (60 mkr).

NOT 5 AVSKRIVNINGAR MASKINER OCH INVENTARIER

KONCERNEN

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 464 tkr (499 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

MODERBOLAGET

Årets avskrivningar på inventarier om totalt 204 tkr (212 tkr) redovisas under Förvaltnings- och administrationskostnader.

NOT 6 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
Revisionsuppdraget	590	570	285	270
Skatterådgivning	510	430	510	430
Övriga tjänster	260	230	260	230
Summa	1 360	1 230	1 055	930

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller

annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation.

NOT 7 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda				
Kvinnor	7	4	7	4
Män	4	6	4	6
Totalt	11	10	11	10
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen				
och verkställande direktören	2 590	2 673	2 590	2 673
Löner och ersättningar till övriga anställda	4 472	4 058	4 472	4 058
	7 062	6 731	7 062	6 731
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 297	2 317	2 297	2 317
Pensionskostnader för styrelsen				
och verkställande direktören	237	216	237	216
Pensionskostnader för övriga anställda	430	342	430	342
Totalt	10 026	9 606	10 026	9 606

Avtal om avgångsvederlag eller andra förpliktelser finns inte. Pensionslöfte till verkställande direktören har utfärdats som tryggats med en kapitalförsäkring. Se not övriga anläggningstillgångar. Utöver VD finns inga andra anställda ledande befattningshavare.

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare på balansdagen

På balansdagen är 60 procent (60 procent) av styrelseledamöterna män och 100 procent (100 procent) av övriga ledande befattningshavare/VD är män.

NOT 8 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingåendeanskaffningsvärden	13 095	9 843	2 337	557
Årets förändringar				
Inköp	-	900	-	900
Kapitaltillskott	867	880	867	880
Årets resultatandel inkl värdeförändring	1 857	1 472	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 819	13 095	3 204	2 337
Utgående bokfört värde	15 819	13 095	3 204	2 337

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB	556770-9083	Göteborg	50
Fastighetsbolaget Jolen AB	556941-6802	Göteborg	50
Loqum Holding AB	559210-8996	Göteborg	43

Koncern	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Antal andelar	Redovisat värde i koncernen	Redovisat värde i moderbolaget
Glimra Fastigheter och Förvaltning AB	50	50	250	13 048	
Fastighetsbolaget Jolen AB	50	50	500	1 871	2 304
Loqum Holding AB	43	43	754	900	900
Summa				15 819	3 204

NOT 9 FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen	
	2020	2019
Ränteintäkter	384	659
Utdelningar kortfristiga placeringar	5	37
Värdeförändring av kortfristiga placeringar	78	55
Övriga finansiella intäkter	-	3
Summa	467	754

NOT 10 FINANSIELLA KOSTNADER

Koncernen

	2020	2019
Räntekostnader	-60 928	-56 697
Räntekostnader koncernföretag	-1 972	-1 954
Räntekostnader tomträttsavgälder	-881	-913
Övriga finansiella kostnader	-1 419	-1 723
Summa	-65 200	-61 287

NOT 11 SKATTER

Koncernen

Moderbolaget

	2020	2019	2020	2019
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-124	-3	-	-
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-7	-66	-3	-4
Summa aktuell skatt	-131	-69	-3	-4
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt hänförlig till förändring av				
obeskattade reserver	-9 893	-6 851	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av				
underskottsavdrag	-87	-3 387	6	-448
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära				
skillnader på fastigheter	-48 524	-91 322	7 483	3 489
Uppskjuten skatt på derivat	1 848	1 981	-	-
Uppskjuten skatt på värdeförändring				
kortfristiga placeringar	-16	-6	-	-
Summa uppskjuten skatt	-56 672	-99 585	7 489	3 041
Totalt redovisad skatt	-56 803	-99 654	7 486	3 037
Skatteeffekt på grund av sänkt skattesats ingår med	-	3 601	-	-

Koncernen

	2020	2019
Avstämining av effektiv skatt		
Resultat före skatt	244 308	438 617
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 21,4 % (21,4 %)	-52 282	-93 864
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	398	529
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 909	-7 158
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-7	-66
Justering uppskjuten skatt	1 997	-2 696
Effekt ändrad skattesats		3 601
Redovisad effektiv skatt	-56 803	-99 654

Moderbolaget

	2020	2019
Avstämining av effektiv skatt		
Resultat före skatt	27 107	9 226
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 21,4 % (21,4 %)	-5 801	-1 974
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	5 546	2 767
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-120	-56
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3	-4
Effekt av koncernintern omstrukturering kommanditbolag	7 864	
Justering uppskjuten skatt		2 304
Redovisad effektiv skatt	7 486	3 037

Koncernen

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-665 499	-665 499
Underskottsavdrag	939		939
Obeskattade reserver		-17 069	-17 069
Kortfristiga placeringar		-106	-106
Derivat	15 061		15 061
Kvittning	-16 000	16 000	
Summa	0	-666 674	-666 674

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Moderbolaget

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld			
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter		-4 024	-4 024
Underskottsavdrag	6		
Kvittning	-6	6	6
Summa	0	-4018	-4018

Inga ej aktiverade underskottsavdrag föreligger.

Koncernen

	Balans per 2020-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-616 975	-48 524		-665 499
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	1 026	-87		939
Obeskattade reserver	-7 541	-9 893	365	-17 069
Kortfristiga placeringar	-90	-16		-106
Derivat	13 213	1 848		15 061
Summa	-610 367	-56 672	365	-666 674

	Balans per 2019-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2019-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-525 653	-91 322		-616 975
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	4 413	-3 387		1 026
Obeskattade reserver	-710	-6 851	20	-7 541
Kortfristiga placeringar	-84	-6		-90
Derivat	11 232	1 981		13 213
Summa	-510 802	-99 585	20	-610 367

Moderbolaget

	Balans per 2020-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag		6		6
Fastigheter	-11 507	7 483		-4 024
Summa	-11 507	7 489	0	-4 018

	Balans per 2019-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2019-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	483	-448		
Fastigheter	-16 360	3 489		-11 507
Summa	-15 877	3 041	0	-11 507

NOT 12 RESULTAT PER AKTIE

Beräkningen av resultat per aktie har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 185 794 tkr (336 965 tkr) och på ett vägt genomsnittligt antal aktier under

året uppgående till 100 000 stycken (100 000).

Någon utspädning har ej skett under året.

NOT 13 NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR TOMTRÄTT

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående redovisat värde	30 413	-
Nyttjanderättstillgångar redovisade i balansräkningen	-	30 413
i samband med tillämpning av IFRS 16	30 413	30 413
Utgående redovisat värde		

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 551	13 954	12 874	12 169
Inköp	106	982	106	737
Försäljningar och utrangeringar	-432	-32	-116	-32
Genom försäljning av dotterföretag	-130	-	-	-
Omklassificeringar	-	-353	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 095	14 551	12 864	12 874
Ingående avskrivningar	-1 415	-1 220	-413	-201
Försäljningar och utrangeringar	279	-	-	-
Genom försäljning av dotterföretag	82	-	-	-
Årets avskrivningar	-464	-499	-204	-212
Omklassificeringar	-	304	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 518	-1 415	-617	-413
Utgående restvärde enligt plan	12 577	13 136	12 247	12 461

I ovan ingår konst med 11 678 tkr (11 724 tkr) varav i moderbolaget 11 678 tkr (11 687 tkr).

NOT 15 FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG & GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000	9 155	9 000	9 155
- Avgående fordringar	-	-155	-	-155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000	9 000	9 000	9 000
Utgående redovisat värde	9 000	9 000	9 000	9 000

NOT 16 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA ANDELSINNEHAV

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 720	1 707
Årets förändringar		
- Kapitaltillskott	13	13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 733	1 720
Utgående bokfört värde	1 733	1 720

KB Kungälv Marstrand förvärvade år 2004 andel i Bostadsrättsföreningen Villa Maritime Marstrand för 1 600 tkr.

Posten består även av innehav i AB Hallerna 145 (556821-0750) med 133 tkr (120 tkr).

NOT 17 ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MODERBOLAGET TILLIKA KONCERNEN

Posten övriga anläggningstillgångar avser kapitalförsäkring för tryggnad av pensionslöfte till bolagets verkställande direktör.

Erlagda premier uppgår till 1 510 tkr (1 510 tkr). Pensionslöftet redovisas som avsättning.

NOT 18 DERIVATINSTRUMENT

Sigillet använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden

för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Det totala nominella beloppet är 1 500 mkr (1 500 mkr). Alla derivat har negativ värdeutveckling.

Derivatet har förfallotider 2021-2029.

NOT 19 KUNDFORDRINGAR

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 30 dagar har

bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar.

	Koncernen	
	2020	2019
Aldersfördelning kundfordringar		
-30 dagar	979	714
31-60 dagar	562	305
61-90 dagar	561	41
91 dagar -	3 690	1 485
Summa	5 792	2 545
Osäkra kundfordringar	-3 808	-451
Kundfordringar netto	1 984	2 094

2020 års resultat för koncernen har belastats med 3 810 tkr (259 tkr) avseende konstaterade och befarade kundförluster.

Fordringarna är kortfristiga till sin natur varför redovisat belopp motsvarar verkligt värde.

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader för tomträtter	220	228	-	-
Förutbetald uppläggningsavgift	2 036	1 039	2 036	1 039
Övriga poster	6 967	7 187	1 087	306
Summa	9 223	8 454	3 123	1 345

NOT 21 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDERELATIONER

Koncernen

Koncernen ägs av Sigillet Holding AB.

Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 41 och 42, Andelar i dotterföretag/koncernföretag.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 5 673 tkr (4 374 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Sigillet Holding AB har finansierat verksamheten genom att låna ut cirka 201,7 mkr (187,8 mkr). Räntekostnader till moderbolaget uppgår till 1 972 tkr (1 954 tkr).

I moderbolaget redovisas ränteintäkter från dotterbolag med 44 984 tkr (47 004 tkr) och räntekostnader till dotterbolag med 1 664 tkr (1 578 tkr).

Se även not 33 Inköp och försäljning mellan koncernföretag.

Närstående bolaget Sigillet Hallegatan 20 AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Sigillet Fastighets AB för 0 tkr (11 tkr).

TRANSAKTIONER MED NYCKELPERSONER I LEDANDE STÄLLNING

Styrelsearvode har utgått med 134 tkr (129 tkr). VD uppbär en ersättning som ingår i förvaltnings- och administrationskostnader enligt not 7.

Styrelseledamoten Elisabeth Larsson har, via bolag, fakturerat koncernen 4 093 tkr (5 097 tkr) varav moderföretaget 213 tkr (774 tkr). Faktureringen avser främst ekonomisk förvaltning.

NOT 22 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 4, Förvaltningsfastigheter. Sigillet Fastighets AB redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt.

KLASSIFICERING AV FÖRVÄRV

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. För samtliga årets förvärv har bedömning inneburit att transaktionerna har klassificerats som tillgångsförvärv. Se not 4 Förvaltningsfastigheter.

NOT 23 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Sigillet Fastighets AB (publ) är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Göteborg. Adressen till huvudkontoret är Kaserntorget 7, 411 18 Göteborg. Besöksadressen är också Kaserntorget 7.

Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnd koncernen.

NOT 24 ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Innehavet avser placeringar i börsnoterade aktier och räntebärande instrument.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar bokfört värde	1 099	1 021	584	584
Kortfristiga placeringar börsvärde eller annat marknadsvärde	1099	1 021	1 099	1 021

NOT 25 KASSAFLÖDESANALYS

	Koncernen	
	2020	2019
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	79 940	145 772
Summa enligt balansräkningen	79 940	145 772
Summa enligt kassaflödesanalysen	79 940	145 772
Erhållna och betalda räntor		
Erhållen ränta	384	659
Betald ränta	-63 781	-59 564
Summa	-63 397	-58 905

NOT 26 AKTIEKAPITAL

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
11	nov	1981	Starttidpunkt		500	500	100,00	50 000
14	juni	1994	Fondemission	19 500	20 000	20 000	100,00	2 000 000
8	maj	2003	Fondemission	20 000	40 000	40 000	100,00	4 000 000
3	maj	2004	Fondemission	60 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
3	dec	2008	Nyemission	75 000	175 000	175 000	100,00	17 500 000
13	april	2010	Aktiekapitalsänkning	-75 000	100 000	100 000	100,00	10 000 000
13	april	2010	Fondemission		100 000	100 000	175,00	17 500 000

Aktiekapitalet består av 100.000 aktier med kvotvärde 175 kr. Aktierna är fullbetalda.

NOT 27 AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Avsättningar för pensioner och liknande				
Pensionsförplikelse till verkställande direktör	1 510	1 510	1 510	1 510
Avsättning vid periodens utgång	1 510	1 510	1 510	1 510

NOT 28 SKULDER TILL MODERFÖRETAG

För skulder till moderföretaget Sigillet Holding AB finns ingen fastställd amorteringsplan.

NOT 29 FINANSIELLA RISKER OCH FINANSPOLICYER

FINANSPOLICY

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Styrelsen använder en extern aktör, Entropi AB, som stöd för koncernens finanspolicy och analys av koncernens kreditexponering.

KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande nettoskuld dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Kortfristig upplåning och Långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Under 2020 var koncernens strategi, som var oförändrad jämfört med 2019, att upprätthålla en skuldsättningsgrad på max 55 procent och kreditrating AAA (enligt Infotorg). Kreditratingen på AAA har upprätthållits under hela perioden.

Skuldsättningsgraden per 31 december 2020 respektive 2019 var som följer:

	2020-12-31	2019-12-31
Total räntebärande	3 019 411	3 006 154
Avgår: likvida medel	-79 940	-145 772
Nettoskuld	2 939 471	2 860 382
Marknadsvärde fastigheter	6 284 700	5 953 600

Skuldsättningsgrad 47 % (48 %)

BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Nedan visas finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Finansiella tillgångar som kan säljas

Aktier är nivå 1 med beloppet 1 099 tkr (1 021 tkr).

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivat är nivå 2 med beloppet 0 tkr (660 tkr).

Koncernen

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Fordringar/ Skulder värderade till verkligt värde via resultat-räkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2020-12-31					
Kundfordringar	1 984	-	-	-	1 984
Kortfristiga placeringar	-	1 099	-	-	1 099
Likvida medel	79 940	-	-	-	79 940
Derivatinstrument	-	-	-	-	-
Summa fordringar	81 924	1 099	0	0	83 023
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 795 518	1 795 518
Derivatinstrument	-	-	73 112	-	73 112
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	1 466 315	1 466 315
Leverantörsskulder	-	-	-	20 431	20 431
Summa skulder	0	0	73 112	3 282 264	3 355 376

2019-12-31

Kundfordringar	2 094	-	-	-	2 094
Kortfristiga placeringar	-	1 021	-	-	1 021
Likvida medel	145 772	-	-	-	145 772
Derivatinstrument	-	-	660	-	660
Summa fordringar	147 866	1 021	660	0	149 547
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	837 285	837 285
Derivatinstrument	-	-	64 799	-	64 799
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	2 390 533	2 390 533
Leverantörsskulder	-	-	-	20 172	20 172
Summa skulder	0	0	64 799	3 247 990	3 312 789

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivat är nivå 2 med beloppet 73 112 tkr (64 799 tkr).

REFINANSIERINGSRISK

Med refinansieringsrisk avses risken att Sigillet Fastighets AB inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Sigillet Fastighets AB har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick likvida medel till 79 940 tkr (145 772 tkr).

Moderbolaget

	Kund- och lånefordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Övriga finansiella skulder	Summa
2020-12-31				
Kundfordringar	596	-	-	596
Kortfristiga placeringar	-	584	-	584
Likvida medel	76 016	-	-	76 016
Summa fordringar	76 612	584	0	77 196

Långfristiga räntebärande skulder	-	-	1 556 530	1 556 530
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	579 583	579 583
Leverantörsskulder	-	-	4 184	4 184
Summa skulder	0	0	2 140 297	2 140 297

2019-12-31

Kundfordringar	304	-	-	304
Kortfristiga placeringar	-	584	-	584
Likvida medel	135 351	-	-	135 351
Summa fordringar	135 655	584	0	136 239
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	605 195	605 195
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	1 236 165	1 236 165
Leverantörsskulder	-	-	2 187	2 187
Summa skulder	0	0	1 843 547	1 843 547

RÄNTERISK

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernen har valt att ha en kort räntebindningstid för att istället låta ägarna till Sigillet Fastighets AB hantera ränterisken i respektive bolag med risksäkringsinstrument som ränteswappar. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mättillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Om räntenivån stiger med 1 procentenhet så ökar räntekostnaderna för bolagets räntebärande skulder och derivat med 8 470 tkr (10 074 tkr) räkenskapsåret 2021. Samtidigt om värderingsräntan stiger med 1 procentenhet skulle detta medföra en positiv värdeförändring av koncernens ränteswappar med 73 437 tkr (86 027 tkr).

PRISRISK

Sigillet Fastighets ABs intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultat före skatt med +/- 2,8 mkr (2,8 mkr).

KREDITRISKER Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag. En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyen anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

UPPLÄNING, FÖRFALLOSTRUKTUR OCH RÄNTOR

Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Vid årets utgång hade Sigillet Fastighets AB bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 3 019 411 tkr (3 006 154 tkr). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder till kreditinstitut efter avdrag för likviditet (likvida medel och kortfristiga placeringar) om 81 039 tkr (146 793 tkr) uppgick till 2 938 372 tkr (2 859 361 tkr).

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor. Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalen uppgick per den 31 december till 2,58 år (2,16 år). Den genomsnittliga

effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 2,00 procent (2,01 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 2,93 år (3,35 år). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 38 procent (42 procent).

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil. Kortfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2021.

Delar av extern upplåning är kopplat till covenant, dessa är uppfyllda med marginal.

Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskuld och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter.

Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre än 5 år.

Koncernen	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
2020-12-31				
Förfallostruktur lån	2 862 811	-	-	156 600
Räntekostnader	168 271	103 890	-	-
Leverantörsskulder	20 431	-	-	-
Summa:	3 051 513	103 890	0	156 600

2019-12-31				
Förfallostruktur lån	2 849 554	-	-	156 600
Räntekostnader	191 908	116 001	-	-
Leverantörsskulder	20 172	-	-	-
Summa:	3 061 634	116 001	0	156 600

Moderbolaget	0-3 år	4-5 år	6-7 år	>8 år
2020-12-31				
Förfallostruktur lån	1 468 604	-	-	156 600
Räntekostnader	132 560	80 040	-	-
Leverantörsskulder	4 184	-	-	-
Summa:	1 605 348	80 040	0	156 600

2019-12-31				
Förfallostruktur lån	1 345 909	-	-	156 600
Räntekostnader	144 073	82 115	-	-
Leverantörsskulder	2 187	-	-	-
Summa:	1 492 169	82 115	0	156 600

**NOT 30
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

Beviljad limit på checkräkningen uppgår i koncernen till 53 500 tkr (3 500 tkr). I moderbolaget uppgår krediten till 53 500 tkr (3 500 tkr). Outnyttjad kredit redovisades 2019-12-31 i posten kassa och bank.

**NOT 31
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	1 045	601	1 045	601
Upplupna räntor	5 044	4 092	3 876	2 917
Förutbetalda hyresintäkter	19 352	17 604	625	1 174
Övriga poster	6 452	3 618	2 025	1 461
Summa	31 893	25 915	7 571	6 153

**NOT 32
HYRESINTÄKTER****MODERBOLAGET**

Statligt stöd från Boverket ingår i hyresintäkterna med 614 tkr (0 tkr).

**NOT 33
INKÖP OCH FÖRSÄLJNINGAR MELLAN KONCERNFÖRETAG****MODERBOLAGET**

Statligt stöd från Boverket ingår i hyresintäkterna med 614 tkr. Hyresdebitering från KB Kaserntorget 7 samt Sigillet Östermalmsgatan 58 AB till Sigillet Fastighets AB har gjorts med 2 306 tkr (1 887 tkr). Debitering av vidarfakturerade tjänster görs till belopp motsvarande inköpsvärdet.

Dotterbolagen har köpt fastighetsadministrativa tjänster och central administration av moderbolaget Sigillet Fastighets AB för 5 673 tkr (4 374 tkr). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

NOT 34 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER MODERBOLAGET

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	76 207	93 071
Årets förändringar		
-Omklassificering	-	-16 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 207	76 207
Ingående avskrivningar	-25 154	-29 606
Årets förändringar		
-Omklassificering	-	6 108
-Avskrivningar	-1 656	-1 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 810	-25 154
Utgående restvärde enligt plan	49 397	51 053
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärden	20 241	2 277
Årets förändringar		
-Inköp	6 739	1 100
-Omklassificering	-	16 864
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 980	20 241
Ingående avskrivningar	-8 439	-389
Årets förändringar		
-Omklassificering	-	-6 108
-Avskrivningar	-2 252	-1 942
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 691	-8 439
Utgående restvärde enligt plan	16 289	11 802
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	12 159	9 052
Årets förändringar		
-Inköp	-	3 107
Utgående anskaffningsvärde/redovisat värde	12 159	12 159

	2020-12-31	2019-12-31
Markanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	294	44
Årets förändringar		
-Aktiveringar	-	250
Utgående anskaffningsvärden	294	294
Ingående avskrivningar	-7	-2
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-15	-5
Utgående avskrivningar	-22	-7
Utgående restvärde enligt plan	272	287
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående nedlagda utgifter	64	-
Under året nedlagda utgifter	6 948	64
Under året genomförda omfördelningar	-5 737	-
Utgående nedlagda utgifter	1 275	64
Summa Förvaltningsfastigheter	79 392	75 365

NOT 35 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fastighetsadministrativa tjänster	5 673	4 396
Övrigt	174	193
	5 847	4 589

NOT 36 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
Resultat vid försäljning av koncernföretag	24 918	-
Anteciperade utdelningar	-	11 930
Resultat från delägda kommanditbolag	-	-6 318
	24 918	5 612

NOT 37 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER

	2020	2019
Utdelning, aktier	5	37
Summa	5	37

NOT 38 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Ränteintäkter från koncernföretag	44 984	47 004
Övriga ränteintäkter	346	478
Övrigt	1	3
Summa	45 331	47 485

NOT 39 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2020	2019
Räntor till kreditinstitut	-43 282	-43 608
Ränta checkräkning	-21	-23
Räntor till koncernföretag	-3 636	-3 532
Räntor övrigt	-7	-
Övriga finansiella kostnader, finansiella instrument	-1 480	-1 723
Summa	-48 426	-48 886

NOT 40 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	2020	2019
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-2 728	-2 033
Återbetalt villkorat aktieägartillskott	1 000	1 000
Erhållna koncernbidrag	16 446	14 512
Summa	14 718	13 479

NOT 41 ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

	Org. nr.	Säte	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 2020	Bokfört värde 2019
Sandö Holding AB	556652-1935	Göteborg	100	100	1 000	27 995	122
Flunsås Förvaltning AB	556658-4214	Göteborg	100	100	1 000	9 999	8 809
Sisjökåken AB	556694-2321	Göteborg	100	100	1 000	17 271	16 028
Sigillet Hotellfastigheter AB	556473-6303	Göteborg	100	100	1 000	21 874	21 829
Sigillet Industrifastigheter AB	556715-5709	Göteborg	100	100	1 000	2 097	1 073
Sigillet Kvillefastigheter AB	556717-1771	Göteborg	100	100	1 000	7 592	7 487
Sigillet Gärdafastigheter 70:17 AB	556862-4398	Göteborg	100	100	500	2 202	1 130
Sigillet Gärdafastigheter 70:18 AB	556862-4406	Göteborg	100	100	500	1 845	921
Sigillet Bostäder AB	556866-1937	Göteborg	100	100	500	2 204	740
Sigillet inom Vallgraven 20:4 AB	556868-4038	Göteborg	100	100	500	8 305	4 178
Sigillet Stockholmsfastigheter AB	556867-6000	Göteborg	100	100	500	434	50
Sigillet Andra Långgatan 5 AB	556867-5994	Göteborg	50	50	250	25	25
Centrumfastigheter i Kungälv AB	556642-7059	Göteborg	100	100	10	21 118	21 118
Sigillet Aschebergsgatan 40 AB	556944-5264	Göteborg	100	100	500	4 598	3 255
Sigillet Södra Vägen 25 AB	556931-0716	Göteborg	100	100	500	2 118	1 424
Sigillet Tredje Långgatan 18 AB	556931-0708	Göteborg	100	100	500	1 216	532
Sigillet Kungsgatan 25 AB	556969-7831	Göteborg	100	100	500	4 160	2 687
Sigillet Munkebäckstorget 6-10 AB	556969-7971	Göteborg	100	100	500	1 310	801
Sigillet Nordhemsgatan 23 AB	556960-1247	Göteborg	100	100	500	4 247	2 289
Sigillet Danska Vägen 70 AB	559010-7610	Göteborg	100	100	500	2 454	1 371
Sigillet Tysta Gatan 8 AB	559066-1905	Göteborg	100	100	50 000	1 126	50
Sigillet Östergårdsgatan 7 AB*	559092-0087	Göteborg	100	100	500	-	50
Sigillet Drottninggatan 29 AB	559018-7786	Göteborg	100	100	500	881	715
Sigillet Krokslätts Torg AB	559123-3647	Göteborg	100	100	500	927	508
Sigillet Norra Hamngatan 4 AB	559104-3871	Göteborg	100	100	500	1 861	953
Sigillet Kyrkogatan 24 AB	559149-5063	Göteborg	100	100	500	650	365
Sigillet Invest AB	559231-7126	Göteborg	100	100	500	50	50
Sigillet Furulund AB	559280-5229	Göteborg	100	100	1 000	131	-
Furulund Fastighetsutveckling AB	559280-5237	Göteborg	100	100	1 000	50	-
Sigillet Klocktornet AB	559252-7591	Göteborg	100	100	250	25	-
Kungälvsklocktornet Utveckling AB	559024-9008	Göteborg	100	100	500	4 672	-
Summa						153 437	98 560

*Sålt 2020

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 367	87 776
Årets förändringar		
-Försäljning	-50	-
-Kapitaltillskott	50 082	23 541
-Inköp	4 845	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 244	111 367
Ingående nedskrivningar	-12 807	-12 807
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-12 807	-12 807
Utgående bokfört värde	153 437	98 560

NOT 42 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG (KOMMANDITBOLAG)

	Org. nr.	Säte	Anskaffningsvärden
KB Friggagatan	916561-1626	Göteborg	-
KB Vevaxeln	916562-6541	Göteborg	-
KB Järnbrott	916838-5806	Göteborg	-
			0

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 072	44 481
-Sålda andelar	-43 072	-
-Omklassificeringar	-	-1 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	43 072
Ingående nedskrivning	-15 200	-15 200
-Sålda andelar	15 200	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-15 200
Utgående bokfört värde	0	27 872

Kapitalkonto i kommanditbolag

KB Vevaxeln	3 095	3 095
KB Blomstermåla	-	-1 376
KB Friggagatan	2 798	2 798
KB Mötesplatsen	-	1 058
KB Hede	-	2 471
KB Järnbrott	1 110	1 110
KB Parmmätargatan	-	79
KB Rökipan	-	-73 676
KB Kungälv-Marsstrand	-	279
KB Fjärdingsgatan	-	-2 608
KB Nubben	-	252
KB Kaserntorget	-	-12 977
KB Borgarparken	-	-27 028
KB Skinnefjäll	-	464
KB Hjuviks Skolfastigheter	-	569
	7 003	-105 490
Summa andelar i kommanditbolag	7 003	-77 618

Kapitalkontot redovisas i balansräkningen brutto med 7.003 tkr (40.048 tkr) som tillgång och 0 tkr (117.666 tkr) som skuld.

Under året har en koncernintern omstrukturering genomförts som innebär att dotterbolaget Sandö Holding AB tagit över komplementärsansvaret för ett antal helägda kommanditbolag.

NOT 43 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

Posten avser fordringar på ett flertal av dotterföretagen.

Sigillet Fastighets AB (publ) har reversfordringar på ett antal dotterbolag med totalt 1 355 144 tkr (1 149 419 tkr). Detta då berörda dotterbolag inte längre har några banklån utan finansieras genom moderbolaget.

NOT 44 KONCERNKONTO

Merparten av koncernföretagen är anslutna till s k koncernkonton som Sigillet Fastighets AB har med bolagets banker, innebärande att koncernföretagens tillgodohavande hos banken redovisas som en fordran hos koncernföretag och

utnyttjad kredit rubriceras som en skuld till koncernföretag. Sigillet Fastighets AB är juridiskt ansvarig för koncernens transaktioner på koncernkontona gentemot bankerna.

	2020-12-31	2019-12-31
Tillgängligt belopp hos Sigillet Fastighets AB	25 649	1 600
Utnyttjad kredit hos Sigillet Fastighets AB	-53 026	-
Utnyttjad kredit hos koncernföretagen	-231	-2 827
Tillgängliga belopp hos koncernföretagen	88 016	122 399
Summa banksaldo inkl utnyttjad kredit i koncernen avseende koncernkonton (2019-12-31 inkl outnyttjad kredit)	60 408	121 172

NOT 45 OBESKATTADE RESERVER

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	4 762	2 033
Summa	4 762	2 033

NOT 46 SKULDER TILL DOTTERFÖRETAG

För skulder till dotterföretagen finns inga fastställda amorteringsplaner.

NOT 47 STÄLLDA SÄKERHETER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder samt pensionsförpliktelser				
Avseende skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	3 160 303	3 117 853	147 251	140 251
Fordringar hos koncernföretag	-	-	1 355 144	1 075 875
Summa ställda säkerheter	3 160 303	3 117 853	1 502 395	1 216 126

NOT 48 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Ansvarsförbindelse såsom komplementär				
i delägda kommanditbolag	-	-	-	258 088
Borgen till förmån för koncernföretag	-	-	1 063 559	1 177 764
Borgen till förmån för intresseföretag	15 500	15 500	15 500	15 500
Summa eventualförpliktelser	15 500	15 500	1 079 059	1 451 352

NOT 49 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

I mars månad har dotterbolaget Sigillet Partille Mellby AB genomfört förvärv av samtliga aktier i Agrinova Eiendom Svenska AB (556729-6509), ägare till fastigheterna Partille Mellby 4:72 och 4:136. Fastighetsvärdet uppgår till 28 mkr.

FASTIGHETSÖVERSIKT

REGION GÖTEBORG

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Fastighetskategori	Totalt (m ²)
Backa 110:5	Tagenevägen 7	Göteborg	1973	Kommersiellt	1 407
Brottkärr 518:29	Ugglegården 36-38	Göteborg	2015	Bostad	2 556
Brämaregården 28:12	Parmmätaregatan 6	Göteborg	1965	Bostad	971
Brämaregården 41:1	Långängen 18	Göteborg	1989	Bostad	1 176
Brämaregården 41:4	Fjärdingsgatan 2	Göteborg	1989	Bostad	1 225
Gamlestaden 15:5	Lars Kagsgatan 17	Göteborg	1948	Bostad	2 426
Gårda 70:17 & 70:18	Kobbarnas väg 1	Göteborg	1946	Bostad	6 953
Hästevik 2:602	Hjuviks Bryggväg 20-22	Göteborg	1992	Samhäll	1 064
Hästevik 2:630	Hjuviks Bryggväg 20-22	Göteborg	1992	Samhäll	374
Inom Vallgraven 17:5	Kyrkogatan 24	Göteborg	1950	Kommersiellt	1 696
Inom Vallgraven 19:3	Drottninggatan 29	Göteborg	1980	Kommersiellt	748
Inom Vallgraven 20:4	Kungsgatan 46	Göteborg	1929	Kommersiellt	2 486
Inom Vallgraven 32:7	Kaserntorget 7	Göteborg	1955	Kommersiellt	1 630
Inom Vallgraven 34:4	Västra Hamngatan 13	Göteborg	1952	Kommersiellt	3 702
Inom Vallgraven 46:3	Stora Badhusgatan 28B	Göteborg	1986	Kommersiellt	1 700
Johanneberg 8:16	Viktor Rydbergsgatan 44	Göteborg	1934	Bostad	1 330
Kobbegården 6:140	Datavägen 4	Göteborg	1997	Kommersiellt	2 507
Kviberg 16:4	Lars kaggsgatan 34-36	Göteborg	1946	Bostad	931
Kviberg 16:5	Lars kaggsgatan 34-36	Göteborg	1946	Bostad	750
Kviberg 8:11	Björnekärrsgatan 2	Göteborg	1957	Bostad	1 751
Kvillebäcken 46:1	Nansensgatan 2	Göteborg	1950	Kommersiellt	1 210
Kvillebäcken 60:17	Turbingatan 10	Göteborg	1940	Kommersiellt	1 583
Källtorp 102:1	Bromeliusgatan 5-9	Göteborg	1991	Bostad	5 203
Källtorp 56:6	Björcksgatan 72	Göteborg	1992	Bostad	1 015
Lorensberg 49:11	Vasaplatsen 8	Göteborg	1986	Bostad	3 425
Lorensberg 55:3	Södra vägen 25	Göteborg	1888/2010	Samhäll	1 940
Lunden 35:4	Danska vägen 65	Göteborg	2013	Bostad	3 980
Lunden 4:10	Danska vägen 70	Göteborg	1972	Bostad	893
Lunden 4:12	Ingeborgsgatan 4	Göteborg	1960	Bostad	3 138
Lunden 4:13	Danska vägen 66	Göteborg	1981	Bostad	1 664
Majorna 340:1	Ekedalsgatan 10	Göteborg	1986	Bostad	660
Masthugget 10:4	Första Långgatan 20	Göteborg	1989	Kommersiellt	2 521
Masthugget 4:11	Nordhemsgatan 23	Göteborg	2014	Bostad	2 037
Masthugget 4:5	Tredje Långgatan 18	Göteborg	1929	Kommersiellt	2 731
Masthugget 9:11	Andra Långgatan 5	Göteborg	1970	Bostad	1 496
Nordstaden 13:7	Norra Hamngatan 4	Göteborg	1940	Kommersiellt	2 595
Rambergstaden 54:1	Sockenvägen 1	Göteborg	1967	Bostad	1 106
Rambergstaden 54:2	Sockenvägen 3	Göteborg	1967	Bostad	1 140
Rambergstaden 54:3	Sockenvägen 5	Göteborg	1957	Bostad	1 304

Fastighetsbeteckning	Adress	Kommun	Byggår/värdeår	Fastighetskategori	Totalt (m ²)
Rambergstaden 55:1	Mötesplatsen 1	Göteborg	1986	Bostad	883
Skogome 8:16	Lerbäckensängen 5	Göteborg	1954	Kommersiellt	1 159
Stampen 13:14	Baldersgatan 4	Göteborg	1963	Kommersiellt	1 856
Stampen 13:30	Baldersgatan 6-10	Göteborg	1990	Bostad	4 706
Tingstadsvassen 15:5	Stålverksgatan 7	Göteborg	1989	Kommersiellt	2 985
Vasastaden 27:12	Aschebergsgatan 40	Göteborg	1930	Bostad	3 735
Vasastaden 7:16	Viktoriagatan 6	Göteborg	1970	Kommersiellt	1 765
Tennet 2	Industrigatan 97	Helsingborg	2009	Kommersiellt	5 458
Hönekulla 1:604	Skinnefjällsvägen 4	Härryda	1990	Samhäll	521
Särö 1:309	Säröhusvägen 1	Kungsbacka	1978	Kommersiellt	700
Klocktornet 1	Västra gatan 71-73	Kungälv	1970	Bostad/Kommersiellt	6 664
Klocktornet 2	n/a	Kungälv	0	Bostad	0
Marstrand 19:1	Långgatan 6	Kungälv	1960	Kommersiellt	650
Reparatören 5	Borgarparken 28	Kungälv	1992	Bostad/Kommersiellt	5 584
Teknikern 3	Teknikergatan 6	Kungälv	2003	Kommersiellt	1 048
Murmeldjuret 3	Krokslätts Torg	Mölnadal	1991	Kommersiellt	3 237
Tangentbordet 2	Alfagatan 20	Mölnadal	2019	Kommersiellt	1 784
Totalt Region Göteborg					119 756

REGION STOCKHOLM

Gillmarken 1:174 m fl	Kuskvägen, Sulkyvägen, Stallbacken, Hovslagarvägen	Håbo	1991	Bostad	2 077
Veddesta 5:4	Bruttovägen 8B	Järfälla	1990	Kommersiellt	2 615
Rotorn 3	Bergkällavägen 21	Sollentuna	1985	Kommersiellt	1 182
Rotspetsen 1	Rotebergsvägen 10-30	Sollentuna	1991	Bostad	1 362
Rökpipan 3 & 4	Bergkällavägen 82	Sollentuna	1993/2010	Samhäll	5 520
Rökpipan 5	Bergkällavägen 84	Sollentuna	1994	Bostad	600
Skytten 2	Skytteholmsvägen 14-18	Solna	1960	Kommersiellt	4 293
Furiren 10	Tysta gatan 8	Stockholm	1983	Bostad	851
Hjorten 15	Östermalmsgatan 58	Stockholm	1965	Bostad/Kommersiellt	1 842
Näktergalen 42	Danderydsgatan 7	Stockholm	1958	Bostad	400
Sjölejonet 3	Döbelnsgatan 51	Stockholm	1976	Bostad	2 739
Svea Artilleri 7	Jungfrugatan 57	Stockholm	2004	Kommersiellt	5 594
Ekvik 1:29	Ekviks gårds väg 60	Värmdö	1992	Kommersiellt	1 000
Totalt Region Stockholm					30 075

Totalt **149 831**

LEDNING



Henrik Nilsson
Verkställande direktör



Lisa Andersson
Ekonomichef



Adam Nilsson
Ansvarig Stockholm



Emelie Lindström
Förvaltningssamordnare

STYRELSE



Henrik Nilsson
Ledamot



Adam Nilsson
Ordförande



Elisabeth Larsson
Ledamot



Eva Hallin Nilsson
Ledamot



Viktor Nilsson
Ledamot



Revisionsberättelsen har avlämnats enligt standardutformning och innehåller ingen information utöver den formella lydelsen, revisionsberättelsen framgår i sin helhet i den publicerade årsredovisningen som finns på Bolagsverket.

Göteborg 2021-03-09

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-09.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Sigillet Fastighets AB (publ)

Org nr 556212-9006

www.sigillet-fastighet.se

